UNIVERSUL JURIDIC

Răzvan DINCĂ

Contracte civile speciale în noul Cod civil

Note de curs

UJ

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

II 439 770
BCU IASI

II 439 770
BCU IASI

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

RĂZVAN DINCĂ

CONTRACTE CIVILE SPECIALE ÎN NOUL COD CIVIL

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Această lucrare a fost finanțată din contractul POSDRU/89/1.5/S/61968, proiect strategic ID 61968 (2009), cofinanțat din Fondul Social European, prin Programul Operațional Sectorial Dezvoltarea Resurselor Umane 2007-2013.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

16 IUL. 2015

RĂZVAN DINCĂ

715116

CONTRACTE CIVILE SPECIALE ÎN NOUL COD CIVIL

~ Note de curs ~

0 000010 37264 BCU IASI

Universul Juridic
Bucureşti
-2013-

ALE

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Editat de **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Copyright © 2013, **S.C. Universul Juridic S.R.L.**

Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin
S.C. Universul Juridic S.R.L.
Nicio parte din acest volum nu poate fi copiată fără acordul scris al
S.C. Universul Juridic S.R.L.

NICIUN EXEMPLAR DIN PREZENTUL TIRAJ NU VA FI COMERCIALIZAT DECÂT ÎNSOȚIT DE SEMNĂTURA ȘI ȘTAMPILA EDITORULUI, APLICATE PE INTERIORUL ULTIMEI COPERTE.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
DINCĂ, RĂZVAN
Contracte civile speciale în noul Cod civil / Răzvan Dincă. - Bucureşti : Universul Juridic, 2013
Bibliogr.
ISBN 978-606-673-039-6

347.45/.47(498)

REDACȚIE: tel./fax: **021.314.93.13**
tel.: **0732.320.666**
e-mail: **redactie@universuljuridic.ro**

DEPARTAMENTUL DISTRIBUȚIE: telefon: **021.314.93.15; 0733.673.555**
tel./fax: **021.314.93.16**
e-mail: **distributie@universuljuridic.ro**

www.universuljuridic.ro

COMENZI ON-LINE,
CU REDUCERI DE PÂNĂ LA 15%

BCU "SI" / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Lista de abrevieri

alin.	= alineatul
art.	= articolul
AUB	= Analele Universităţii Bucureşti, secţiunea „Drept”
CA	= Curtea de Apel
Cass. fr.	= Curtea de Casaţie a Republicii Franceze
C. civ.	= Codul civil
C.D.	= Culegere de decizii
coord.	= coordonator(i)
CC	= Curtea Constituţională
CSJ	= Curtea Supremă de Justiţie
dec.	= decizia
Ed.	= Editura
eod loc.	= în acelaşi loc
H.G.	= Hotărârea Guvernului
ÎCCJ	= Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie
nr.	= numărul
op. cit.	= opera citată
O.G.	= Ordonanţa Guvernului
O.U.G.	= Ordonanţa de urgenţă a Guvernului
pct.	= punctul
PR	= Pandectele Române
RDC	= Revista de drept comercial
RRD	= Revista Română de Drept
RRDA	= Revista Română de Dreptul Afacerilor
RRDP	= Revista română de drept privat
RTDCiv.	= Revue trimestrielle de droit civil
s. civ.	= secţia civilă
s. civ. prop. int.	= secţia civilă şi de proprietate intelectuală

UAIC IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

s. com.	= secția comercială
T.	= Tribunalul
TS	= Tribunalul Suprem
urm.	= următoarele

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CAPITOLUL I
CONTRACTELE SPECIALE ÎN SISTEMUL DREPTULUI

§ 1. CONTRACTELE SPECIALE ÎN DREPTUL CIVIL

În programa universitară, studiul contractelor speciale este plasat în anul al treilea al disciplinei dreptului civil, după teoria generală a dreptului civil, persoane, bunuri şi teoria generală a obligaţiilor. Parcursul acesta oferă studentului un dublu progres.

Pe de o parte, el deprinde regulile în ordinea gradului lor de generalitate pornind de la principiile cele mai generale şi sfârşind cu reglementările de detaliu. Or, acestea din urmă nu ar putea fi înţelese decât prin încadrarea lor în sistemul normativ alcătuit din dispoziţiile cu un grad de generalitate superior, care permit clarificarea conţinutului prin definirea conceptelor cu care operează reglementările de detaliu, delimitarea câmpului lor de aplicare şi completarea acestor reglementări.

Pe de altă parte, studentul care şi-a însuşit aparatul teoretic al disciplinei în primii doi ani de studiu al dreptului civil se apropie cel mai mult de practica materiei prin studiul contractelor speciale în anul al treilea. Orice gen trăieşte prin speciile sale, astfel încât nu este de mirare că practica judiciară aplică principiile de interpretare a normei civile, regulile teoriei generale a actului juridic sau teoria generală a obligaţiilor în raporturi juridice concrete izvorâte dintr-un contract de vânzare-cumpărare, dintr-un contract de mandat, dintr-un contract de asigurare, şi aşa mai departe.

În consecinţă, cunoştinţele acumulate în primii doi ani de studiu al dreptului civil vor fi arareori aplicate de jurist în formă pură; ele vor fi puse în valoare mai ales în legătură cu contracte speciale care alcătuiesc viaţa juridică de fiecare zi. În felul acesta, deşi valoarea explicativă a materiei contractelor speciale este poate inferioară altor materii ale dreptului civil, aplicaţiile sale practice sunt dintre cele mai numeroase.

De aici nu trebuie să se înţeleagă nicidecum că în dreptul civil practica şi teoria se află în conflict. Dimpotrivă, la fel ca în cazul celorlalte ştiinţe aplicate, practica şi teoria dreptului civil sunt inseparabile. Fără consecvenţa conferită de o paradigmă teoretică general explicativă, soluţiile practicii juridice ar fi arbitrare şi contractorii, ceea ce pentru drept ar însemna însăşi negarea funcţiei sale, care este de a le conferi justiţiabililor securitate şi încredere.

Or, dacă teoria şi practica dreptului civil nu se pot despărţi înseamnă că nici materia contractelor speciale mai aplecată spre practică nu se poate lipsi de suportul teoretic şi integrator al materiilor cu vocaţie explicativă mai largă, cum ar fi materia persoanelor, a bunurilor, teoria generală a actului juridic sau teoria generală a obligaţiilor. Însuşirea conceptelor şi legităţilor care guvernează aceste materii este un prealabil strict necesar pentru studiul contractelor speciale. În paragraful următor vom ilustra modul în care materia contractelor speciale se completează cu teoria generală a obligaţiilor cu care, în mod natural, întreţine relaţiile cele mai strânse.

2. RAPORTUL DINTRE CONTRACTELE SPECIALE ŞI TEORIA GENERALĂ A OBLIGAŢIILOR

Contractele speciale sunt tipuri de contracte caracterizate prin scopurile specifice urmărite de părţi prin încheierea contractului (dobândirea unui bun, îndeplinirea unei prestaţii, gratificarea celeilalte părţi, şansa unui câştig etc.).

Orice contract special este un act juridic, adică o manifestare de voinţă făcută cu intenţia de a produce efecte juridice care nu s-ar produce în absenţa acestei intenţii[1]. Cum pentru încheierea unui contract sunt necesare manifestări de voinţă concordante din partea a cel puţin două subiecte de drept[2], contractul este un act juridic bilateral.

---

[1] A se vedea D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1969, p. 14.

[2] Deşi manifestările de voinţă provenind de la cele două subiecte au acelaşi conţinut, voinţele lor rămân deosebite ca realităţi subiective proprii fiecăreia dintre părţi care coincid numai în privinţa celor două manifestări de voinţă concordante, fiecare exprimată în considerarea celeilalte. De aceea, art. 1166 C. civ. defineşte contractul ca „acord de voinţe", iar nu „acord de voinţă", expresie folosită uneori în literatura

B.C.U. „M. EMINESCU" IAȘI

Din această perspectivă, regulile ce guvernează contractul fac obiectul de studiu al teoriei generale a actului juridic.

Sintetic, contractele speciale sunt acte juridice bilaterale producătoare de efecte juridice. Efectele juridice sunt obligaționale sau non-obligaționale. Sunt efecte non-obligaționale ale contractului transferul unui drept real sau de creanță, constituirea unui drept real, a unui drept potestativ sau injonctiv[1]. Efectele obligaționale rezidă în generarea unor drepturi de creanță. Din această perspectivă, contractul este principalul izvor de obligații. El se studiază ca atare în cadrul teoriei generale a obligațiilor.

Deși regulile teoriei generale a actului juridic și teoriei generale a obligațiilor se aplică tuturor contractelor, ele nu epuizează regimul juridic al acestora întrucât există reglementări aplicabile numai anumitor tipuri de contracte. În plus, natura obligațiilor pe care o anumită categorie de contracte le generează în mod constant reclamă aplicarea consecventă la acea categorie de contracte a anumitor reguli generale. În felul acesta se alcătuiește regimul juridic al contractelor speciale, regim care datorită importanței sale practice reclamă un studiu aplicat.

Prin urmare, pe lângă teoria generală a actului juridic și teoria generală a obligațiilor, dreptul civil aplicabil contractelor trebuie să includă și teorii specifice privind contracte specifice: contractul de vânzare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de locațiune, contractul de mandat, contractul de depozit etc.

Potrivit art. 1167 alin. (2) C. civ., „Regulile particulare privitoare la anumite contracte sunt prevăzute în prezentul cod sau în legi speciale".

Cele mai multe contracte speciale sunt reglementate în Codul civil. De pildă, art. 1650-1762 reglementează contractul de vânzare-cumpărare, art. 1763-1765 – contractul de schimb, art. 1777-1850 reglementează contractul de locațiune și varietățile sale, art. 1881-

---

juridică. Acordul, ca un concept de relație, nu poate avea loc decât între cel puțin două elemente.

[1] Pentru clasificarea drepturilor patrimoniale, a se vedea F. Hage- Cahine, *Essai d'une nouvelle classification des droits prives*, în RTD Civ. 1982, p. 705 și urm., R. Dincă, *Protecția juridică a intereselor private. Încercare de tipologie*, RRDP nr. 1/2007, p. 110 și urm.

1954 reglementează contractul de societate, art. 2009-2071 pe cel de mandat cu unele varietăți ale sale, art. 2144-2170 pe cel de împrumut și așa mai departe. Aceste dispoziții alcătuiesc capitole distincte în Titlul al IX-lea „Diferite contracte speciale" din Cartea a V-a din cod: „Despre obligații". Titlurile anterioare ale acestei cărți sunt rezervate regimului general al obligațiilor, în raport cu care capitolele rezervate contractelor speciale instituie regimuri juridice speciale.

În afara Codului civil, alte asemenea regimuri sunt reglementate prin legi speciale. Spre exemplu, contractul de franciză ce face obiectul Ordonanței Guvernului nr. 52/1997 privind regimul juridic al francizei, contractului de leasing i se aplică Ordonanța Guvernului nr. 51/1997 privind leasingul și operațiunile de leasing, iar contractul de management este reglementat prin Legea nr. 66/1993 privind contractul de management.

Fie că este cuprinsă în legile speciale, fie că este inclusă în Codul civil, reglementarea contractelor speciale este o reglementare specială în raport cu teoria generală a obligațiilor, ceea ce implică aplicarea principiului de interpretare sistematică *specialia generalibus derogant, generalia specialibus non derogant.* Această aplicare are următoarele consecințe:

1. Dacă reglementarea unui contract special cuprinde norme exprese privind anumite aspecte de regim juridic ale acelui contract, aceste aspecte vor fi guvernate exclusiv de reglementarea contractului special, cu înlăturarea reglementării privind aceleași aspecte din materia teoriei generale a obligațiilor. Spre exemplu, lucrătorului cu care a contractat antreprenorul și care introduce împotriva beneficiarului acțiunea directă prevăzută de art. 1856 C. civ. nu i se va putea opune regula prevăzută de art. 1280 potrivit căreia contractul produce efecte numai între părți.

2. Fiind excepțională în raport cu teoria generală a obligațiilor, reglementarea contractelor speciale este de strictă interpretare în sensul că reglementarea specială va fi aplicată numai aspectelor și contractelor care intră în mod neîndoielnic sub incidența ei. În cazul în care interpretarea literală a normei lasă să persiste îndoieli privind încadrarea unui anumit contract în ipoteza sa de aplicare, contractul va fi supus regimului juridic general al obligațiilor.

3. Tot în virtutea caracterului său excepțional, reglementarea contractelor speciale este de strictă aplicare. În consecință, aplicarea sa nu poate fi extinsă prin analogie la alte contracte decât contractul special pentru care a fost instituită. Astfel, potrivit art. 10 C. civ., legile care derogă de la o dispoziție generală se aplică numai în cazurile expres și limitativ prevăzute.

4. Aspectele de regim juridic ale unui contract special dat care nu sunt reglementate prin normele rezervate acelui tip de contract special vor fi supuse teoriei generale a obligațiilor. Spre exemplu, în materia contractului de vânzare, nu există o dispoziție expresă din care să rezulte regimul plății prețului prin cec. În consecință, se vor aplica dispozițiile generale privind plata obligației de a da o sumă de bani. Astfel, potrivit art. 1488, plata prin cec este valabilă în măsura în care acesta este un mijloc folosit în mod obișnuit la locul unde plata trebuie efectuată și numai sub condiția ca acest mijloc de plată să fie onorat.

5. Dacă un anumit contract special nu este reglementat, fiind un contract nenumit, el este supus numai teoriei generale a obligațiilor. Spre exemplu contractul de întreținere, nenumit sub imperiul vechiului Cod civil[1], era supus regulilor teoriei generale a obligațiilor, iar nu regulilor celui mai asemănător contract special numit, care este contractul de rentă viageră.

Ultima regulă menționată este prevăzută în art. 1168 din Noul Cod civil. Potrivit acestui text, „Contractelor nereglementate de lege li se aplică prevederile prezentului capitol („Contractul", capitol privind regulile aplicabile contractelor în general – n.n. – R.D.), iar dacă acestea nu sunt îndestulătoare, regulile speciale privitoare la contractul cu care se aseamănă cel mai mult." În ceea ce privește a doua teză a textului, ea stabilește o derogare parțială de la a treia regulă menționată mai sus. Astfel, făcând abstracție de caracterul excepțional al regulilor privitoare la un anumit contract special, legiuitorul permite ca acestea să se aplice și unui alt contract, asemănător, dacă acel alt contract nu a fost reglementat de lege, iar prevederile generale referitoare la contracte nu sunt îndestulătoare pentru stabilirea regimului juridic al acelui alt contract.

[1] În noul Cod civil, contractul de întreținere a devenit contract numit prin reglementarea sa în Capitolul al XVIII-lea din Cartea a V-a a Codului.

În fine, dacă un efect necesar al unui contract special nu cunoaşte nicio reglementare specifică în materia acelui contract special şi nicio reglementare de principiu în materia teoriei generale a obligaţiilor, în schimb este reglementat în legătură cu un alt contract special, el va supus acestei ultime reglementări. Sub imperiul Codului civil de la 1864 aceasta era situaţia obligaţiei de garanţie contra evicţiunii. Aceasta este un efect necesar al contractelor translative sau constitutive de drepturi reale cu titlu oneros întrucât este firesc ca acela care transmite sau constituie în favoarea cocontractantului un drept în schimbul unei contraprestaţii să garanteze celui ce se obligă la contraprestaţie existenţa şi întinderea dreptului transmis ori constituit. Totuşi, în vechiul Cod garanţia contra evicţiunii nu cunoştea o reglementare generală, ci numai una specială în materia contractului de vânzare-cumpărare. Din acest motiv, aplicându-se analogia legii, doctrina şi practica au admis ca obligaţia de a garanta contra evicţiunii decurgând din celelalte contracte translative sau constitutive de drepturi reale cu titlu oneros să fie supusă *mutatis mutandis* reglementărilor prevăzute pentru această obligaţie în materia contractului de vânzare-cumpărare[1]. Actualul Cod civil a prevăzut expres această soluţie şi a extins-o la toate obligaţiile vânzătorului. Astfel, potrivit art. 1651 C. civ., „Dispoziţiile prezentului capitol privind obligaţiile vânzătorului se aplică, în mod corespunzător, obligaţiilor înstrăinătorului în cazul oricărui alt contract având ca efect transmiterea unui drept, dacă din reglementările aplicabile acelui contract sau din cele referitoare la obligaţii în general nu rezultă altfel."

Există şi alte cazuri în care dispoziţiile unui contract special alcătuiesc drept comun pentru reglementarea unui alt contract special care nu este totuşi o simplă varietate a celui dintâi, ci un contract special distinct. Astfel, potrivit art. 2095 C. civ. reglementarea specială a contractului de agenţie se completează cu aceea a contractului de mandat. Astfel, dreptul comun al contractului de agenţie îl va constitui reglementarea mandatului cu reprezentare, dacă agentul are putere de

[1] A se vedea F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale,* vol. I, ed. a IV-a, actualizată de L. Mihai, R. Popescu, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2006, p. 11; C. Toader, *Evicţiunea în contractele civile,* ed. a II-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 1998.

reprezentare, şi respectiv reglementarea contractului de comision, dacă o asemenea putere nu i-a fost conferită.

Unele contracte speciale cunosc varietăţi. Spre exemplu, contractul de locaţiune comportă ca varietăţi contractul de închiriere a locuinţelor, contractul de închiriere a spaţiilor destinate exerciţiului profesiei şi contractul de arendare. De asemenea, noul Cod civil prevede ca varietăţi de mandat fără reprezentare contractul de comision, contractul de consignaţie şi contractul de expediţie. În aceste situaţii, nivelurile de generalitate ale normelor care concură la stabilirea regimului juridic al unui contract se multiplică, în sensul că normele aplicabile fiecărei varietăţi sunt speciale faţă de normele contractului special căruia îi aparţine acea varietate, care la rândul lor sunt speciale faţă de normele teoriei generale a obligaţiilor. Conflictul între norme de ranguri de generalitate diferite va fi guvernat şi în acest caz de principiul *specialia generalius derogant, generalia specialibus non derogant,* consecinţele deja enunţate ale acestui principiu aplicându-se corespunzător.

3. STABILIREA REGIMULUI JURIDIC APLICABIL UNUI CONTRACT DAT

În paragraful precedent am prezentat raporturile între norme de rang de generalitate deosebit. Pe baza acestor raporturi putem creiona o metodologie în stabilirea regimului juridic aplicabil unui contract dat în scopul determinării raporturilor juridice concrete izvorând din acel contract sau născute în legătură cu acesta. Această metodologie comportă două etape: calificarea contractului (1) şi identificarea reglementării aplicabile (2).

1. Calificarea contractului

Unul dintre principiile fundamentale ale dreptului român al contractelor este principiul libertăţii contractuale. Potrivit acestui principiu, „Părţile sunt libere să încheie orice contracte şi să determine conţinutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică şi de bunele moravuri." (art. 1169 C. civ.). Desigur că exercitarea unei asemenea libertăţi poate conduce la rezultatele cele mai diverse, iar varietatea înţelegerilor care alcătuiesc comerţul juridic este practic nelimitată.

Pentru fiecare convenție încheiată într-un caz concret este necesar să se stabilească efectele juridice pe care acea convenție le va produce. În acest scop se impune calificarea convenției, adică determinarea tipului de contract special în care se încadrează ea. Uneori această operațiune mai este desemnată ca stabilirea naturii juridice a contractului ori a obiectului contractului. Într-adevăr, potrivit art. 1225 alin. (1) C. civ., „Obiectul contractului îl reprezintă operațiunea juridică, precum vânzarea, locațiunea, împrumutul și altele asemenea, convenite de părți, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor și obligațiilor contractuale." Obiectul contractului nu se confundă cu obiectul obligației, care este prestația la care se angajează debitorul [art. 1226 alin. (1) C. civ.]. Desigur, cele două noțiuni nu sunt complet independente, fiecărui obiect al contractului corespunzându-i un set tipic de prestații care alcătuiesc obiectul obligațiilor esențiale ale părților.

Problema calificării contractului este așadar, aceea de a stabili într-un caz concret care este obiectul contractului încheiat de părți. În vederea unei asemenea determinări, se vor examina manifestările de voință concordante ale părților, conținutul acordului lor. În special interesează efectele juridice esențiale pe care părțile au dorit să le creeze, adică acele efecte a căror producere reprezintă scopul principal pentru care fiecare parte a contractat.

Element de natură psihologică, acest scop este relevant din punct de vedere juridic sub aspectul cauzei, ca o condiție de validitate a contractului. Cauza contractului comportă două elemente: cauza imediată, care este abstractă și invariabilă pentru aceeași categorie de contracte, și cauza mediată care este concretă și variabilă în funcție de situația concretă în care s-a încheiat un contract dat. Spre exemplu, orice vânzător urmărește să primească o sumă de bani ca preț; aceasta este pentru el cauza imediată, abstractă și invariabilă, a contractului de vânzare-cumpărare. Ceea ce dorește să facă fiecare vânzător cu suma de bani primită ca preț este însă infinit variabil de la o situație concretă sau alta. Este posibil ca vânzătorul să dorească să cumpere un alt bun pentru consum, să facă o investiție, să depună banii într-un cont de economii, să-i conserve într-un seif, să-i dăruiască și așa mai departe. Acestea sunt exemple de cauză mediată a contractului de vânzare.

Pe când cauza imediată este, datorită caracterului său invariabil, cunoscută ca atare celeilalte părți, cauza mediată nu este considerată

cunoscută cocontractantului decât dacă a fost inclusă în câmpul contractual sub forma unei specificații introduse în contract în legătură cu obiectul obligației ori sub forma unei condiții modalitate a obligației. Dacă nu este introdusă în câmpul contractual, cauza imediată nu poate influența regimul juridic al contractului.

În schimb, cauza imediată se află întotdeauna în câmpul contractual și în plus este invariabilă pentru aceeași categorie de contracte. Or, aceasta înseamnă că între cauza imediată a contractului și categoria căruia el îi aparține există o relație biunivocă ce permite calificarea contractului în funcție de cauza sa imediată[1]. Astfel, un contract prin care una dintre părți urmărește să primească o sumă de bani, iar cealaltă să dobândească un bun este un contract de vânzare-cumpărare. Dacă suma de bani urmărită de primul contractant urmează să se plătească în rate periodice pe toată durata vieții creditorului, contractul este de rentă viageră. Un contract prin care una dintre părți urmărește să primească întreținere, iar cealaltă să dobândească un bun este un contract de întreținere. Dacă una dintre părți urmărește să obțină folosința unui bun pe o anumită perioadă, iar cealaltă vizează o anumită contraprestație, contractul este de locațiune. Dacă dimpotrivă, cea din urmă parte nu vizează o contraprestație, contractul este de comodat. Dacă una dintre părți urmărește ca pe temeiul contractului cealaltă parte să încheie acte juridice pe seama sa, contractul este de mandat. Dacă intenționează ca partea cealaltă să-i păstreze un bun, contractul este de depozit. Și așa mai departe.

În sinteză, calificarea contractului presupune ca (a) pe baza manifestărilor de voință concordante ale părților să se determine care a fost scopul principal pe care fiecare dintre părți a urmărit să-l atingă prin încheierea contractului și (b) să se încadreze tandemul de scopuri astfel obținut într-o grupare de cauze imediate tipică unui anume contract special, numit sau nenumit.

Uneori există dificultăți în identificarea scopului pentru care s-a contractat. Asemenea situații se ivesc când acordul de voințe al părților tinde să genereze mai multe efecte juridice care sunt în egală măsură determinante pentru o parte la încheierea contractului.

---

[1] A se vedea F. Terre, *L'influence de la volonte individuelle sur les qualifications*, LGDJ, 1957.

Atunci când legea grupează aceste efecte diferite astfel încât urmărirea lor în mod cumulat să corespundă cauzei imediate a unui contract special, calificarea nu ridică probleme. Spre exemplu, dacă în schimbul unei sume de bani plătită periodic pe o durată determinată şi a unei sume reziduale plătită la sfârşitul acestei durate, o parte poate obţine folosinţa unui bun pe perioada plăţilor (similar contractului de locaţiune), iar la expirarea acestei perioade, dobândirea proprietăţii bunului (similar contractului de vânzare), calificarea corectă nu este nici cea de locaţiune şi nici cea de vânzare, ci aceea de contract de leasing, întrucât din Ordonanţa Guvernului nr. 51/1997 rezultă că scopul tipic al utilizatorului în acest contract constă în prefigurarea folosinţei bunului şi posibilităţii de a-l achiziţiona.

Atunci când însă contractul pare a avea o cauză imediată compozită şi legea nu defineşte un tip de contract special corespunzător unei asemenea cauze, calificarea contractului presupune ca dintre efectele multiple angajate de contract, să se selecteze acela a cărui producere a constituit motivul determinant al părţii pentru a contracta, identificându-se, în alţi termeni, efectul juridic principal şi efectele juridice accesorii. În consecinţă, calificarea contractului în acest caz se va face în funcţie de efectul juridic a cărui prefigurare a cântărit cel mai mult în decizia părţii de a încheia contractul calificat.

Calificările mixte trebuie evitate întrucât ele convoacă aplicarea concurentă a două seturi de reglementări speciale care pot fi contradictorii fără a exista criterii care să permită soluţionarea conflictului[1]. Există totuşi situaţii în care o asemenea evitare este imposibilă. Spre exemplu, dacă printr-un contract o parte se obligă să asigure celeilalte folosinţa unui bun al său în schimbul obligaţiei asumate de cocontractant de a realiza o lucrare sau de a-i furniza anumite servicii, contractul primeşte calificările concurente de locaţiune şi antrepriză întrucât prezintă duetul de cauze imediate tipice pentru ambele contracte speciale menţionate. În consecinţă, obligaţia de a asigura folosinţa lucrului se va supune cumulativ regulilor prevăzute pentru obligaţia

[1] Pentru necesitatea de a se evita calificările mixte, care ar putea convoca aplicarea a două corpuri de reglementări cu riscul apariţiei unor conflicte între norme contradictorii cu acelaşi rang de generalitate, a se vedea L. Mihai, *Notă* la dec. civ. nr. 851 din 9 octombrie 1981, T.J. Arad, în RRD nr. 12/1982, p. 40 şi urm., în special p. 47-48: «Nu existenţa „actului mixt", ci aceea a „regimului juridic mixt" nu poate fi acceptată.»

locatorului, cât şi celor privind obligaţia beneficiarului antreprizei de a plăti preţul. Obligaţia de a realiza lucrarea sau de a presta serviciile este, la rândul ei, supusă atât regulilor privind obligaţia antreprenorului, cât şi celor privind plata chiriei.

În cazul în care cuplul de cauze imediate identificate în concret nu corespunde tipologiei niciunuia dintre contractele speciale reglementate prin lege, contractul în speţă este nenumit şi, după cum am menţionat deja, el va fi supus regimului juridic general al contractului, iar în privinţa aspectelor pentru care regulile care compun acest regim nu sunt îndestulătoare, i se vor aplica dispoziţiile instituite pentru contractul special numit cel mai asemănător.

În caz contrar, calificarea are ca rezultat încadrarea contractului concret într-un anumit tip de contract special reglementat. Pe baza acestei încadrări urmează a se identifica regulile juridice aplicabile contractului astfel încadrat.

2. Identificarea reglementării

Din calificarea dată contractului rezultă regimul său juridic. Rareori însă acest regim poate fi stabilit integral pe baza unei reglementări unitare. Pentru identificarea efectelor juridice ale actului încheiat, este necesar să fie aplicate atât stipulaţiile contractuale, cât şi dispoziţii legale. Stabilirea raportului dintre aceste categorii de norme şi a sferei de aplicare a fiecăreia dintre ele presupune trei paşi.

Astfel, în primul rând trebuie identificate dispoziţiile legale aplicabile. Atunci când, în virtutea calificării lui, contractul intră în ipoteza mai multor norme legale, ale căror dispoziţii sunt contrare, identificarea dispoziţiei aplicabile se face în funcţie de trei criterii a căror ordine de aplicare este obligatorie. Astfel, dacă normele în conflict au forţă juridică diferită (spre exemplu, Codul civil şi o hotărâre de guvern), aplicarea normei superioare va înlătura aplicarea normei inferioare contrare. Între norme în conflict de aceeaşi forţă juridică şi a căror sferă de aplicare se află în raport de incluziune, norma specială înlătură de la aplicare norma generală[1]. Această regulă explică raporturile dintre normele contractelor speciale şi normele teoriei generale a

[1] Dacă sfera de aplicare a normelor cu dispoziţii contrare nu se află în raport de incluziune, ci de intersecţie, atunci stabilirea dispoziţiei aplicabile se va face în funcţie de alte reguli de interpretare, logică, sistematică sau istorico-teleologică.

obligațiilor și contractelor, astfel cum aceste raporturi au fost examinate în paragraful precedent. În fine, între două norme de aceeași forță juridică și cu aceeași sferă de aplicare, norma ulterioară va înlătura de la aplicare norma anterioară.

În al doilea rând, odată ce au fost identificate dispozițiile legale aplicabile, trebuie stabilită natura lor, respectiv dacă acestea sunt imperative sau dispozitive. De regulă, în dreptul privat normele sunt dispozitive, supletive de voință. Deoarece caracterul imperativ este excepțional, el trebuie să rezulte neîndoielnic din aplicarea regulilor de interpretare a dispozițiilor legale.

În al treilea rând, pornind de la natura dispozițiilor aplicabile, trebuie determinate stipulațiile contractuale care pot produce efecte. Asemenea stipulații nu pot contraveni dispozițiilor imperative ale legii, însă pot înlătura aplicarea dispozițiilor legale supletive de voință.

Prin urmare, odată ce natura juridică a contractului dintr-o speță dată a fost stabilită, fiecare aspect de regim juridic al acelui contract este supus uneia din următoarele categorii de norme, în ordine subsidiară:

1. normelor imperative privind acel aspect, potrivit reglementării specifice contractului special rezultat din calificare;

2. dacă nu există norme imperative în materia contractului special, normelor imperative aplicabile din materia teoriei generale a contractelor și obligațiilor, cu excepția situației în care prin norme supletive din materia contractului special aplicabil s-a derogat de la acele norme imperative;

3. dacă nu există norme imperative nici în materia contractului special și nici în cea a contractelor în general sau dacă prin dispoziții supletive din materia contractului special s-a derogat de la normele imperative generale, stipulațiilor contractuale privind aspectul cercetat;

4. dacă nu există norme imperative aplicabile și nici stipulații contractuale pertinente, normelor supletive din materia reglementarii privind contractul special rezultat din calificare;

5. dacă nu există norme imperative, stipulații contractuale și nici norme supletive privind contractul special aplicabil, normelor supletive din materia reglementării generale a contractelor și obligațiilor;

6. dacă nu există nici una dintre categoriile de norme evocate la punctul anterior, dispozițiilor din materia unui contract special în care

aspectul cercetat este reglementat; dacă există mai multe asemenea contracte speciale, se va alege contractul special cel mai asemănător contractului special aplicabil în speță.

4. CONTRACTE SPECIALE CIVILE ŞI CONTRACTE SPECIALE COMERCIALE

Am menționat deja că această lucrare se adresează în primul rând studenților din anul al III-lea, cu care mă întâlnesc la prelegerile mele de Drept civil. Contracte. Prima rațiune a delimitării întinderii sale rezidă, de aceea, în sfera de cuprindere a programei analitice pe care o urmează acest curs, potrivit planului de învățământ.

Cred că după intrarea în vigoare a Codului civil din 2011, această delimitare a sferei de cuprindere nu mai are rațiuni juridice. Ea își păstrează în schimb rațiunile sale de ordin istoric, didactic, administrativ şi sociologic. Astfel, în mod tradițional, la această disciplină nu se studiază toate contractele speciale, ci numai acele contracte propriu-zis civile, celelalte studiindu-se la dreptul comercial.

Sub imperiul Codului civil de la 1864 şi al Codului comercial de la 1887, distincția dintre contactele speciale propriu-zis civile şi cele comerciale era facilă întrucât primele erau reglementate prin Codul civil, iar celelalte prin Codul comercial. Codul comercial era conceput ca o lege specială în raport cu Codul civil, iar sfera de aplicare a Codului comercial era delimitată din punctul de vedere al sectorului de activitate prin referire la conceptul de fapt de comerț şi din punctul de vedere al persoanelor prin referire la conceptul de comerciant.

Noul Cod civil abrogă atât vechiul Cod civil, cât şi Codul comercial şi reglementarea sa este menită să se aplice inclusiv comercianților şi raporturilor juridice născute în activitatea comercială. Tehnic, noțiunea de comerciant este inclusă în noțiunea mai largă a profesionistului, iar activitatea comercială este inclusă în conceptul de exploatare a unei întreprinderi.

Potrivit art. 3 C. civ., *„(1) Dispozițiile prezentului cod se aplică şi raporturilor dintre profesioniști, precum şi raporturilor dintre aceştia şi orice alte subiecte de drept civil.*

(2) Sunt considerați profesioniști toți cei care exploatează o întreprindere.

(3) Constituie exploatarea unei întreprinderi exercitarea sistematică, de către una sau mai multe persoane, a unei activități organizate ce constă în producerea, administrarea ori înstrăinarea de bunuri sau în prestarea de servicii, indiferent dacă are sau nu un scop lucrativ."

Rezultă că noțiunea de profesionist este mai amplă decât aceea de comerciant incluzând orice subiect ce exploatează o întreprindere. Întreprinderea, la rândul său, este o activitate (1) organizată (2) și exercitată sistematic (3).

Deși este o activitate, iar nu un bun, ea se exercită în mod necesar fie în legătură cu bunuri, constând în înstrăinarea sau administrarea lor, fie în legătură cu alte prestații evaluabile în bani (prestarea de servicii), chiar dacă nu urmărește în mod necesar un scop patrimonial.

Caracterul organizat implică minimal un scop al respectivei activități, precum și o anumită premeditare în atingerea acelui scop. Desigur însă că elementele de organizare (proceduri, ierarhii, organe) vor fi cu atât mai dezvoltate cu cât dimensiunea activității va fi mai mare și numărul persoanelor implicate în ea mai ridicat.

În fine, caracterul sistematic al activității implică și repetabilitatea ei care presupune nu numai că activitatea este susceptibilă de a fi întreprinsă de mai multe ori în timp, ci și că între activitățile desfășurate în timp există un grad suficient de mare de asemănare și omogenitate încât ele să poată fi privite ca un sistem, în mod unitar.

Sfera noțiunii de întreprindere o depășește și o include deci pe aceea a activității comerciale incluzând, spre exemplu, activități de educație, apărare națională, administrație publică, avocatură, consiliere în proprietate industrială, servicii medicale, activități culturale etc.[1]

În consecință, noul Cod civil diluează într-o anumită măsură particularitatea dreptului comercial[2] prefigurând un corp de reglementări care se aplică unei sfere de activitate mai largi decât comerțul propriu-zis și anume, exercițiul activității profesionale. Totuși, activitatea comercială continuă să se desfășoare și să constituie activitate

[1] Pentru amănunte, a se vedea G. Piperea, *Drept comercial. Întreprinderea,* Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 36 și urm.

[2] Pentru noțiunea de „drept civil comercial", *ibidem,* p. 1 și urm.

reglementată şi după intrarea în vigoare a noului Cod civil, reglementarea aplicabilă acestei activităţi putând fi tratată şi în continuare sub denumirea de drept comercial. În plus, particularităţile activităţii comerciale vor antrena în mod inevitabil aplicarea mai frecventă a anumitor contracte în cursul unei asemenea activităţi decât în cursul altor tipuri de activitate. Spre exemplu, contractul de report, contractele bancare, contractul de comision, contractul de franciză ori cel de leasing, se vor încheia cel mai adesea în exerciţiul comerţului. În consecinţă, ele vor putea fi studiate în continuare la materia dreptului comercial.

Sub aspect statistic, am putea identifica în continuare contracte speciale comerciale în contrast cu contractele speciale civile, încheiate de regulă în afara exercitării unei activităţi comerciale. Delimitarea rămâne însă volatilă şi incertă pentru că, de regulă, toate contractele reglementate de Codul civil au vocaţia de a se aplica activităţii comerciale şi foarte puţine dintre ele sunt rezervate exclusiv acestei activităţi. Cunoscându-i această vulnerabilitate, această limitare poate avea totuşi un rol funcţional în delimitarea programelor universitare, ceea ce explică în cea mai mare măsură de ce această lucrare va fi dedicată numai aşa-ziselor contracte civile speciale lăsând în sarcina unor alte discipline academice celelalte contracte reglementate de Codul civil.

5. PLAN

După cum arată şi subtitlul său, această lucrare îşi propune să vină în primul rând în sprijinul studenţilor, cu precădere pentru materia „Drept civil. Contracte speciale" din programa de licenţă a facultăţilor de drept. Ea nu este o lucrare completă nici cu privire la contractele la care se referă şi cu atât mai puţin la materia contractelor civile speciale, în ansamblul său.

Materialul reflectă stadiul actual al reflexiei autorului cu privire la un sistem legislativ nou, încă foarte puţin aplicat de jurisprudenţă şi tratat destul de contrariant de doctrină. Îmi iau precauţia să avertizez cititorul că este probabil că această reflexie va evolua. Pe măsura maturizării ei, amploarea unei lucrări de acest gen ar trebui să crească şi în profunzime, şi în întindere.

Deocamdată, propun spre studiu şi dezbatere o lucrare care tratează variantele tipice ale principalelor contracte civile speciale pe baza reglementării lor în Codul civil adoptat în 2009 şi intrat în vigoare cu anumite modificări în 2011: contractul de vânzare, contractul de schimb, contractul de locaţiune, contractul de antrepriză, contractul de mandat, contractul de împrumut, contractul de depozit şi contractul de tranzacţie.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CAPITOLUL II
CONTRACTUL DE VÂNZARE

Secţiunea I
Noţiune şi caractere juridice

6. NOŢIUNE

Potrivit art. 1650 C. civ. „(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preţ pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească. (2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept."[1]

Din acest text rezultă că două trăsături cumulative sunt definitorii pentru contractul de vânzare. Întâi, contractul trebuie să aibă ca efect transferul unui drept din patrimoniul unei părţi în patrimoniul celeilalte, fie că acest transfer se produce chiar prin încheierea contractului, fie că face obiectul unei obligaţii. Apoi, dobânditorul dreptului trebuie să se oblige în schimb la plata unui preţ. Pe când asupra celei de-a doua trăsături voi reveni într-un paragraf următor[2], se cuvine să fac acum câteva precizări privind prima trăsătură.

După am s-a arătat într-un alt studiu[3], în principiu, dreptul subiectiv este disponibil, ceea ce presupune, de regulă, între altele, că titularul său îl poate înstrăina către o altă persoană, adică dreptul este

---

[1] Pe larg, asupra acestui contract, a se vedea I. Turcu, *Vânzarea în Noul Cod civil*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2011; D. Anghel, *Comentariile Codului civil. Contractul de vânzare şi contractul de schimb*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012; Gh. Gheorghiu, *Contractul de vânzare*, în Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2012, p. 1734-1798; T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 1-95.

[2] *Infra*, nr. 22.

[3] A se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 126.

alienabil. Tot ce poate fi înstrăinat poate fi, în principiu[1], înstrăinat şi în schimbul unei sume de bani.

În consecinţă, pot face obiectul unei vânzări drepturile reale (cum ar fi dreptul de superficie, dreptul de uzufruct[2] sau dreptul special de folosinţă prevăzut de Ordonanţa Guvernului nr. 184/2002 privind modificarea şi completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dreptul de ipotecă[3]), drepturile de creanţă[4], drepturile de proprietate intelectuală, cotele-părţi din diverse drepturi patrimoniale, universalităţile de fapt.

În cazul dezmembrămintelor dreptului de proprietate, reprezintă o vânzare nu numai transferul acestor drepturi, ci şi constituirea lor în schimbul unei sume de bani. Această constituire se încadrează în sfera efectului translativ presupus de orice vânzare întrucât se realizează tot printr-un transfer, şi anume transferul unor prerogative ale proprietarului din patrimoniul acestuia în patrimoniul celui ce va deveni titularul dezmembrământului. În ceea ce priveşte dreptul de servitute, dat fiind caracterul său esenţialmente accesoriu, el nu poate face obiectul unei vânzări decât împreună cu fondul dominant.

În opinia noastră, deşi nu poate fi strict circumscrisă noţiunii de transfer al unui drept, cesiunea unui contract în schimbul obligaţiei cesionarului de a plăti cedentului o sumă de bani reprezintă, de asemenea, o vânzare.

De la regula alienabilităţii drepturilor subiective fac excepţie drepturile strâns legate de persoana titularului cum sunt de drepturile nepatrimoniale (spre exemplu drepturile morale de autor, dreptul la nume, drepturile corelative îndatoririlor de familie) şi prin excepţie unele drepturi patrimoniale (spre exemplu dreptul la pensie, dreptul legal sau contractual de întreţinere, dreptul de uz şi dreptul de abitaţie[5]). Din acest motiv, un contract de vânzare nu poate avea ca

---

[1] Fac excepţie organele corpului uman care pot fi numai donate în vederea transplantului (art. 66 şi 68 C. civ., art. 15 din Legea nr. 42/2008 privind transplantul de organe, ţesuturi şi celule umane).

[2] Art. 714 C. civ.

[3] Art. 2427 C. civ.

[4] Art. 1567 alin. (3) teza I C. civ.

[5] Art. 752 C. civ.

obiect transferul unor asemenea drepturi. Menționez totuși că atunci când dezmembrăminte strict personale ale dreptului de proprietate cum sunt dreptul de uz și dreptul de abitație sunt constituite în schimbul obligației asumate de titularul lor de a plăti nudului proprietar o sumă de bani, contractul are natura juridică a unei vânzări. De asemenea, universalitățile juridice, al căror element coeziv este de regulă (și) de natură personală, nu pot fi înstrăinate și deci nici vândute, dacă legea nu prevede altfel.

7. CARACTERE JURIDICE

Vânzarea este un contract *esențialmente sinalagmatic* întrucât vânzătorul acceptă să transfere proprietatea în scopul de a primi prețul, iar cumpărătorul se obligă să plătească prețul urmărind să dobândească dreptul vândut.

De asemenea, vânzarea este un contract *esențialmente oneros* întrucât fiecare dintre părți urmărește să obțină prin încheierea contractului un câștig echivalent valorii patrimoniale de care este lipsit.

În principiu, contractul de vânzare este un contract *comutativ* întrucât la încheierea contractului, părțile cunosc de regulă existența și întinderea prestațiilor la care se angajează. Prin excepție însă, contractul poate fi aleatoriu atunci cât existența sau întinderea prestațiilor este incertă astfel încât determină ca fiecare parte să aibă șansa unui câștig și riscul unei pierderi, iar acest *alea* este cauza impulsivă și determinantă care le împinge să contracteze.

Elementul de incertitudine poate afecta fie existența ori întinderea bunului asupra căruia poartă dreptul transmis (spre exemplu, dimineața, pescarul vinde pentru 1000 de lei peștele pe care îl va prinde în năvodul său în cursul zilei[1]), fie modul de determinare a cuantumului prețului (de pildă, se vinde astăzi un automobil pentru o sumă de bani egală cu prețul pe care îl vor avea 1000 de acțiuni emise de o societate comercială listată potrivit cotației cu care se va închide ziua bursieră peste o lună).

[1] A se vedea, spre exemplu, D. Alexandresco, *Explicațiunea teoretică și practică a dreptului civil român,* Tomul al 8-lea, Partea I, Vânzarea, Ed. Socec, București, 1925, p. 84.

După cum rezultă din definiția discutată în paragraful precedent, vânzarea este un contract *esențialmente translativ,* în sensul că implică în mod necesar transferul unui drept dintr-un patrimoniu în altul. Acest caracter se regăsește și în cazul constituirii prin vânzare a unor dezmembrăminte ale proprietății pentru că, după cum am mai spus, dezmembrarea se face prin transferul către dobânditor al unor prerogative din conținutul dreptului de proprietate. De regulă însă, dreptul transferat este chiar dreptul de proprietate, ceea ce, pe de o parte, determină folosirea mai frecventă a expresiei „lucrul vândut" decât a expresiei „dreptul vândut", care este totuși mai riguroasă, iar pe de altă parte îndreptățește afirmația doctrinei potrivit căreia vânzarea este (în principiu) un contract translativ de proprietate[1]. Această afirmație are și sensul că de regulă transferul proprietății se produce de drept la momentul încheierii contractului[2]. Această regulă are numeroase excepții, pe care le vom analiza cu ocazia prezentării regimului juridic al obligației vânzătorului de a transfera proprietatea[3].

Din cauza caracterului esențialmente translativ al vânzării, ea are, de asemenea, caracter esențialmente instantaneu. Într-adevăr, transferul unui drept nu poate avea loc decât *uno ictu,* iar nu succesiv și, cum obligația ce are ca obiect un asemenea transfer este una dintre obligațiile esențiale în orice vânzare, caracterul său instantaneu se va impune asupra întregului contract. Afirmația este valabilă și în cazul vânzării cu plata prețului în rate. Chiar în cazul unei asemenea vânzări, părțile concep prețul ca pe un obiect unitar care prezintă interes pentru vânzător doar dacă este primit global. Prin urmare, ratele succesive sunt o simplă modalitate de executare a obligației de a plăti prețul, obligație care păstrează totuși caracter instantaneu[4].

De asemenea, contractul de vânzare este în *principiu consensual,* întrucât legea nu prevede condiții de formă specifice pentru încheierea tuturor vânzărilor, astfel încât acestora le este aplicabil principiul

---

[1] A se vedea, spre ex., F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 22 și urm.
[2] Art. 1674 C. civ.
[3] Infra, nr. 24.
[4] A se vedea V. Stoica, *Rezoluțiunea și rezilierea contractelor civile,* Ed. All Beck, București, 1997, p. 18, nota 1.

consensualismului[1]. Totuşi, în virtutea caracterului său translativ, vânzarea este supusă unor condiţii de formă *ad validitatem* impuse de lege în considerarea acestui caracter în funcţie de natura bunurilor la care ele se aplică. Spre exemplu, întrucât transferul şi constituirea drepturilor reale imobiliare sunt supuse înscrierii în cartea funciară, vânzarea care are ca efect un asemenea transfer sau o asemenea constituire este supusă formei autentice *ad validitatem*[2]. Tot formei autentice *ad validitatem* îi este supusă şi vânzarea unei moşteniri[3]. Cesiunea drepturilor asupra mărcii este supusă formei scrise *ad validitatem*[4]. Cesiunea drepturilor de autor este supusă formei scrise *ad probationem*[5].

De asemenea, atunci când preţul datorat de cumpărător urmează să fie suportat din fonduri publice, legea impune proceduri de încheiere a contractului specifice achiziţiilor publice[6].

Atunci când legea impune *ad validitatem* încheierea vânzării în formă autentică şi părţile nu respectă această cerinţă, contractul poate fi totuşi convertit în promisiune sinalagmatică de vânzare[7].

Uneori, legea impune anumite formalităţi legate de efectele contractului de vânzare. Spre exemplu, Ordonanţa Guvernului nr. 78/2000 privind omologarea şi eliberarea cărţii de identitate şi certificarea autenticităţii vehiculelor şi actele normative de implementare a acesteia impun părţilor la contractul de vânzare să completeze şi să depună la organele de poliţie un anumit formular în scopul evidenţei administrative a drepturilor de proprietate asupra autovehiculelor înmatriculate pentru circulaţia pe drumurile publice. De asemenea, Legea nr. 31/1990 prevede că pentru transferul acţiunilor

---

[1] Art. 1178 C. civ.

[2] Art. 1244 C. civ.

[3] Art. 1747 alin. (2) C. civ.

[4] Art. 41 alin. (1) teza finală din Legea nr. 84/1998 privind mărcile şi indicaţiile geografice.

[5] Art. 42 din Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor şi drepturile conexe.

[6] A se vedea OUG nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziţie publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii.

[7] A se vedea infra, nr. 18. A se vedea şi F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 18.

nominative este necesară menționarea sa în registrul acționarilor. Asemenea formalități nu condiționează validitatea vânzării și nu derogă de la caracterul său consensual. Ele privesc anumite efecte ale acesteia și, odată ce contractul s-a încheiat valabil, părțile sunt obligate să efectueze aceste formalități pentru a da deplină eficiență voinței juridice comune exprimate prin contract. Aceste obligații pot fi executate silit, în sensul că dacă una dintre părți refuză să participe la efectuarea formalităților, cealaltă poate cere instanței judecătorești să pronunțe o hotărâre care să substituie formalitatea respectivă, partea în culpă fiind obligată la suportarea cheltuielilor de judecată, a taxelor și a celorlalte costuri pe care efectuarea formalităților le-ar fi presupus.

Secțiunea a II-a
Condiții de validitate

1. Capacitatea de a contracta

8. REGULI GENERALE

Sub aspectul *capacității de folosință* cerute pentru încheierea valabilă a contractului, reluând un principiu general al dreptului contractual, și în materia contractului de vânzare, regula este capacitatea, iar incapacitățile sunt excepționale, trebuie prevăzute expres de lege și sunt supuse unei interpretări și aplicări stricte[1].

Sub aspectul *capacității de exercițiu*, încheierea contractului de vânzare presupune, în principiu, capacitatea ambelor părți de a încheia acte de dispoziție, întrucât vânzarea este un act de dispoziție prin raportare la lucrul vândut. Totuși, în funcție de natura, starea, importanța și utilizarea lucrului vândut, vânzarea poate fi uneori privită ca act de administrare sau de conservare a patrimoniului (spre exemplu, cumpărarea unor materiale pentru reparațiile casei sau vânzarea bunurilor supuse pieirii ori stricăciunii), caz în care capacitatea de exercițiu cerută pentru încheierea unor asemenea acte este suficientă[2].

[1] Art. 1652 C. civ.

[2] A se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 50.

Sub aspectul incapacităților speciale pentru vânzare vom distinge între incapacitățile de a cumpăra și incapacitățile de a vinde. Incapacitățile de a cumpăra sunt incapacitatea cetățenilor români și apatrizilor de a dobândi terenuri în România, incapacitatea profesioniștilor justiției de a dobândi drepturi litigioase și incapacitatea reprezentanților și administratorilor de a cumpăra bunurile în vânzarea cărora sunt implicați. Ca incapacitate de a vinde vom avea în vedere o incapacitate a administratorilor bunurilor altuia de a vinde bunuri proprii în schimbul unui preț provenind din sume rezultând din vânzarea sau exploatarea bunurilor administrate.

9. INCAPACITATEA CETĂȚENILOR STRĂINI ȘI APATRIZILOR DE A DOBÂNDI TERENURI ÎN ROMÂNIA

Potrivit art. 44 alin. (2) din Constituția României, în urma modificării din 2003, exceptând moștenirea legală, cetățenii străini și apatrizii pot dobândi terenuri în România numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute de lege organică.

După cum s-a stabilit prin jurisprudența Curții Constituționale[1], textul constituțional trebuie interpretat în sensul în care se aplică nu numai cetățenilor români și apatrizilor, ci și persoanelor juridice străine. În schimb, persoanele juridice române alcătuite din cetățeni străini sau apatrizi, spre exemplu societățile comerciale cu asociați cetățeni străini, pot dobândi terenuri în România[2].

Cât privește legea organică la care face trimitere textul constituțional, în prezent aceasta este Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată de către cetățenii străini și apatrizi,

---

[1] A se vedea Decizia Curții Constituționale nr. 73 din 16 aprilie 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 75 din 29 aprilie 1997, Decizia Curții Constituționale nr. 342 din 20 septembrie 1997, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 33 din 27 noiembrie 1997.

[2] A se vedea C.L. Popescu, *Posibilitatea persoanelor fizice sau juridice care nu au cetățenia, respectiv naționalitatea română de a fi titular ale dreptului de proprietate asupra terenurilor în România*, în Dreptul nr. 8/1998, p. 36-42.

precum şi de către persoanele juridice străine. În privinţa capacităţii străinilor şi apatrizilor de a dobândi imobile în România, legiuitorul operează cu trei distincţii.

În primul rând, în privinţa subiecţilor capacităţii, se distinge între cetăţenii ţărilor membre ale Spaţiului Economic European, apatrizii cu domiciliul în aceste state şi persoanele juridice organizate potrivit legislaţiei unuia din aceste state, pe de o parte şi cetăţenii altor state, apatrizi cu domiciliul în alte state şi persoane juridice organizate potrivit legislaţiei unor alte state pe de altă parte. Pe când persoanele fizice şi juridice din a doua categorie pot dobândi terenuri în România numai în condiţiile tratatelor internaţionale la care România este parte şi pe bază de reciprocitate, persoanelor din prima categorie, pe care pentru uşurinţa exprimării, le vom numi în continuare resortisanţi europeni, le sunt aplicabile distincţiile ce urmează.

Astfel, în al doilea rând, se distinge în funcţie de categoria de folosinţă a terenurilor vizate, între terenurile agricole sau forestiere, pe de o parte şi celelalte terenuri, pe de altă parte. În privinţa terenurilor agricole şi forestiere, resortisanţii europeni pot dobândi asemenea terenuri numai după trecerea unui termen de 7 ani de la aderare, adică numai după 1 ianuarie 2014. Prin excepţie, ei pot dobândi şi mai devreme asemenea terenuri dacă, în calitate de fermieri independenţi, îşi stabilesc în România reşedinţa, iar în cazul apatrizilor – domiciliul. Dreptul de proprietate astfel dobândit va fi limitat temporar în sensul că destinaţia agricolă sau forestieră nu va putea fi modificată înainte de 1 ianuarie 2014. Credem că această limitare, care, de altfel, prelungeşte în cadrul excepţiei şi printr-un alt instrument juridic, raţiunea incapacităţii resortisanţilor europeni de a dobândi terenuri agricole şi forestiere în România înainte de 1 ianuarie 2014, va dăinui atâta vreme cât această raţiune subzistă, adică numai cât timp terenul se află în proprietatea unui resortisant european. Prin urmare, dacă înainte de expirarea termenului menţionat, resortisantul european înstrăinează terenul agricol ori silvic către un cetăţean român, această limită specială va înceta la data înstrăinării, rămânând aplicabile numai limitele dreptului de proprietate ce decurg din destinaţia agricolă sau forestieră a terenurilor potrivit dreptului comun.

În al treilea rând, în privința terenurilor care au o altă destinație decât cea agricolă ori forestieră, operează o a treia distincție după cum resortisanții europeni își au sau nu reședința în România. Cei din prima categorie pot dobândi asemenea terenuri în aceleași condiții ca și cetățenii români. Cei din a doua categorie pot dobândi asemenea terenuri în scopul înființării unor reședințe sau sedii secundare numai după împlinirea unui termen de 5 ani de la aderarea României la Uniunea Europeană (deci numai după 1 ianuarie 2012). Se deduce însă că, dacă terenurile nu au destinație agricolă ori forestieră și dacă scopul achiziționării lor nu este stabilirea unor reședințe sau sedii secundare, resortisanții europeni sunt capabili să le dobândească încă de la data aderării României la Uniunea Europeană (1 ianuarie 2007).

Cu privire la această ultimă distincție, considerăm că dacă scopul legiuitorului român a fost acela de a crea o perioadă de grație în care să nu permită resortisanților europeni stabilirea unor reședințe sau sedii secundare pe terenuri din România, instrumentul juridic ales nu este cel mai potrivit. Într-adevăr, ca pentru orice condiție de validitate a actului juridic civil, capacitatea de a contracta se verifică la data contractării. În consecință, partea interesată să se constate nulitatea contractului pentru incapacitatea de folosință a dobânditorului ar trebui să demonstreze că, la momentul contractării, resortisantul european nerezident urmărea să își stabilească reședința sau sediul secundar pe terenul dobândit prin intermediul contractului, numai în acest caz operând incapacitatea sa de dobândire. Cu excepția unor cazuri de școală în care scopul mediat a fost introdus în câmpul contractual o asemenea dovadă va putea fi arareori făcută în practică.

Pe de altă parte, și tot în virtutea aprecierii incapacității la momentul contractării, opinăm că termenele legale de 7 ani și respectiv 5 ani, nu se pot converti în termene contractuale. Altfel spus, va fi nul pentru incapacitate contractul prin care, la 1 septembrie 2012 un cumpărător dintr-un stat membru al Uniunii Europene care nu dorește să se stabilească în România ca fermier independent cumpără un teren agricol, prevăzând în contract că proprietatea se va transfera la 1 ianuarie 2014. Într-adevăr potrivit regulilor aplicabile la data contractării – 1 septembrie 2012 în exemplul meu – un asemenea act

nu se putea încheia nici pur şi simplu, şi nici afectat de modalităţi, inclusiv de modalitatea termenului.

Deoarece incapacităţile sunt de strictă interpretare şi aplicare, incapacitatea prevăzută de art. 44 alin. (3) din Constituţie se aplică numai în privinţa actelor prin care cetăţenii străini sau apatrizii dobândesc proprietatea terenurilor din România, nu şi a celor prin care se dovedesc dezmembrăminte ale acesteia (dreptul de uzufruct sau dreptul de superficie). Legiuitorul a consacrat această interpretare prin instituirea prin Ordonanţa Guvernului nr. 184/2002 a unui drept special de folosinţă în asupra terenurilor în favoarea persoanelor îndreptăţite la restituirea unor imobile ce includeau şi terenuri potrivit Legii nr. 10/2001, dacă aceste persoane erau cetăţeni străini sau apatrizi. Astfel, legiuitorul a admis că, pe când restituirea în proprietate a acestor terenuri ar fi contravenit incapacităţii prevăzute de Constituţie, constituirea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate în favoarea persoanelor îndreptăţite, cetăţeni străini sau apatrizi, era compatibilă cu respectiva incapacitate.

Deşi o asemenea justificare este susceptibilă de critică, apreciez că raţiunea instituirii incapacităţii cetăţenilor străini şi apatrizilor de a dobândi terenuri în România rezidă în interesul public de a proteja suveranitatea teritorială a statului român. În consecinţă, sancţiunea nerespectării ei este nulitatea absolută a contractului de înstrăinare, inclusiv a celui de vânzare, dacă este cazul.

10. INCAPACITATEA DE A CUMPĂRA DREPTURI LITIGIOASE A PERSOANELOR CARE PARTICIPĂ LA ÎNFĂPTUIREA JUSTIŢIEI

Potrivit art. 1653 C. civ., sunt incapabili de a cumpăra drepturi litigioase judecătorii, procurorii, grefierii, executorii, avocaţii, notarii publici, consilierii juridici şi practicienii în insolvenţă. Această incapacitate este instituită pentru protecţia prestigiului justiţiei[1], ceea ce influenţează sfera subiectelor, întinderea şi sancţiunea sa.

[1] Acest paragraf reia cea mai mare parte a unui studiu publicat recent: R. Dincă, *Incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase a persoanelor care participă la înfăptuirea justiţiei*, în RRDP nr. 4/2012, p. 77 şi urm.

Sub aspectul *subiectelor* vizate de incapacitate, enumerarea vizează numai categoriile care, în concepția legiuitorului, participă direct la înfăptuirea justiției. Enumerarea este limitativă în virtutea caracterului excepțional al incapacității[1]. Chiar și așa, aplicarea sa în privința anumitor categorii de profesioniști ai dreptului poate suscita discuții.

Astfel, asistenții judiciari sunt ținuți de aceleași interdicții ca și judecătorii[2], astfel încât incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase li se aplică și acestora.

O problemă mai complicată față de redactarea textelor aplicabile o ridică aplicabilitatea incapacității prevăzute de art. 1653 C. civ. la cumpărarea drepturilor litigioase de către magistrații asistenți ai Înaltei Curți de Casație și Justiție. Potrivit art. 66 alin. (4) din Legea nr. 303/2004 privind statutul judecătorilor și procurorilor, „Dispozițiile prezentei legi privind ... interdicțiile .... judecătorilor și procurorilor se aplică în mod corespunzător și magistraților-asistenți." Este adevărat că textul se referă doar la interdicțiile prevăzute de Legea nr. 303/2004, care nu prevede expres incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase. De aceea, chiar dacă magistrații asistenți participă la înfăptuirea actului de justiție, sunt magistrați la fel ca și judecătorii și procurorii și exercită la nivelul Înaltei Curți de Casație și Justiție atribuții similare cu acelea ale grefierilor, ei nu sunt afectați de incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase întrucât textele care prevăd incapacități sunt de strictă interpretare și niciunul dintre ele nu îi vizează expres. *De lege ferenda,* legiuitorul ar urma să evalueze dacă un asemenea regim de favoare ce rezultă implicit din textele sale cu privire la magistrații asistenți are vreo justificare.

În absența unei dispoziții legale în acest sens nu pot fi incluși în sfera incapacității nici arbitrii, consilierii de conturi[3] sau membrii

---

[1] În acest sens, pentru art. 1310 C. civ. 1864, a se vedea D. Alexandresco, *op. cit*, p. 161; D. Chirică, *Tratat de drept civil. Contracte speciale. vol. I., Vânzarea și schimbul,* Ed. C.H. Beck, București, 2008, p. 125, nr. 130. Totuși, sancțiunea nulității absolute se poate extinde și asupra actelor încheiate în calitate de cumpărător de o societate comercială cu răspundere limitată cu asociat unic creată de incapabil în scopul eludării incapacității (ÎCCJ, s. II-a civ., dec. nr. 967 din 24 feb. 2012, disponibilă la www.iccj.ro/cautare.php?id=67044.

[2] Art. 111 alin. (2) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară.

[3] În sens contrar, a se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 159-160.

organelor administrativ-jurisdicționale. Soluția este firească întrucât aceste persoane nu participă la activitatea instanțelor judecătorești și, în consecință, nu participă la înfăptuirea justiției. Într-adevăr, potrivit art. 126 alin. (1) din Constituție, „Justiția se realizează prin Înalta Curte de Casație și Justiție și prin celelalte *instanțe judecătorești* stabilite de lege".

De asemenea, profesii care pot avea legătură cu anumite drepturi litigioase și care presupun o anumită specializare legată de acestea, dar care nu contribuie direct la înfăptuirea justiției, cum sunt consilierii de proprietate industrială, societățile de recuperare a creanțelor, profesorii de drept, funcționarii publici de profesie juriști și alții nu pot fi asimilați niciuneia dintre categoriile prevăzute de text deoarece incapacitățile speciale sunt de strictă interpretare și aplicare și niciun text legal nu autorizează o asemenea asimilare[1].

În orice caz, incapacitatea se menține numai pentru actele încheiate de persoanele vizate în cursul duratei exercitării efective a activității profesionale care determină incapacitatea. Astfel, incapacitatea nu se aplică atunci când cumpărătorul a dobândit funcția relevantă ulterior încheierii contractului[2]. De asemenea, incapacitatea nu se va aplica nici cu privire la acte încheiate după demisie, după pensionare, după încetarea mandatului ori în cursul suspendării din profesie[3].

Sub aspectul drepturilor ce fac obiectul *actelor* incluse în sfera incapacității, incapacitatea vizează vânzarea oricăror drepturi litigioase, incluzând drepturi de proprietate mobiliare și imobiliare[4] și indiferent dacă vânzătorul este pârâtul ori reclamantul[5].

---

[1] Pentru neaplicabilitatea acestei incapacități în cazul experților judiciari, datorită caracterului limitativ al enumerării incapabililor, a se vedea Cass. fr., 1re civ., 2 mai 1961, Dalloz, 1961.454, JCP: 1961.II.12332, citată după F. Collart Dutileul, Ph. Delebeque, *Contrats civils et commerciaux*,7e edition, 2004, no. 40, p. 42.

[2] A se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 161.

[3] C. Ap. București, s. a IV-a, dec. nr. 2648 din 24 mai 1923, în Dreptul nr. 36/1923, citată după C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 427.

[4] Cas. I 75/Martie, 19/75, B., p. 49, C. Ap. București, I, 126, aprilie 20/74, în Dreptul nr. 35/75, citate după C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat*, Ed. Librăriei „Universala" Alcalay&Co., 1925, vol. III, p. 424. În sensul, greșit în opinia mea, că textul nu s-ar aplica decât bunurilor necorporale aflate în litigiu, a se vedea Cas. I 266/iunie 24/74, B., p. 182, citată după C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 423.

[5] Cas. I 75/Martie, 19/75, B., p. 49, C. Ap. București, I, 126, aprilie 20/74, precitate în nota anterioară.

Trebuie menționat *în primul rând*, că potrivit alin. (3) al art. 1653, dreptul este litigios dacă există un proces început și neterminat cu privire la existența sau întinderea sa. Spre exemplu, pe când o acțiune în revendicare privește existența dreptului de proprietate în patrimoniul fiecăreia dintre părțile procesului, o acțiune în grănițuire nu pune în discuție existența dreptului de proprietate, ci numai întinderea sa. În ambele cazuri însă, dreptul este litigios. Un litigiu privind existența dreptului principal poartă cel puțin implicit și asupra existenței drepturilor accesorii în virtutea principiului *accessorium sequitur principale* (spre exemplu, un litigiu privind existența unei creanțe purtătoare de dobânzi poartă implicit asupra existenței dreptului la dobânzi). Reciproca nu este însă în mod necesar adevărată (este posibil ca litigiul să se limiteze la dobânzi, dreptul asupra capitalului rămânând nelitigios)[1].

De asemenea, chiar dacă aceasta este situația cea mai frecventă, un litigiu privind întinderea dreptului principal nu atrage în mod necesar un litigiu privind existența sau întinderea drepturilor accesorii (spre exemplu, un litigiu privind existența unei servituți de vedere care limitează întinderea – juridică a – dreptului de proprietate asupra fondului aservit nu are, de regulă, nicio incidență asupra servituților asociate acestui din urmă fond ca fond dominant).

---

[1] În același sens, a se vedea T. Alexandresco, *Notă* la dec. nr. 1205 din 13 mai 1925, în P.R. nr. 6/2002, p. 179 și urm., care arată că un litigiu asupra dreptului de ipotecă nu are niciun impact în legătură cu creanța garantată. Dacă creanța se vinde totuși în timpul litigiului către o persoană din categoria celor enumerate la art. 1653 alin. (1), în opinia mea cumpărătorul nu poate dobândi valabil și dreptul de ipotecă, care se va stinge, cu excepția cazului când este atașat de către cedent unei alte creanțe pe care o are împotriva debitorului. Soluția rezultă implicit din art. 2358 care lasă să se înțeleagă, mai ales prin alineatul (2), că ipoteca nu poate fi separată de creanța garantată decât dacă este atașată unei alte creanțe împotriva aceluiași debitor. În același sens, pe temeiul art. 99 din titlul al VI-lea din Legea nr. 99/1999 privind cesiunea garanției reale mobiliare, a se vedea R. Rizoiu, R. Dincă, *Unele aspecte privind incidența Titlului VI al Legii nr. 99/1999 asupra regimului juridic al cesiunii de creanță*, în P.R. nr. 3/2002, p. 243-356. Pentru problema cesiunii ipotecii imobiliare în noul Cod civil, a se vedea F.A. Boar, *Dificultățile conceptuale ale ipotecii imobiliare abstracte*,, RRDP nr. 2012, p. 20 și urm.

Litigiul trebuie să poarte asupra fondului dreptului. În consecință, nu au nicio incidență asupra incapacității de a dobândi drepturile litigioase acțiunile care nu evocă fondul dreptului, cum ar fi acțiunile posesorii[1], cererile de asigurări de dovezi, de sechestru ori de ordonanță președințială prin care se invocă aparența dreptului vândut.

În opinia mea, dacă litigiul poartă asupra calității de titular al unei universalități, fiecare din drepturile ce o conțin va fi considerat litigios sub aspectul existenței sale în patrimoniul părților la litigiu astfel încât niciunul dintre aceste drepturi nu va putea fi înstrăinat în cursul procesului către persoanele la art. 1653 C. civ.

În al doilea rând, procesul este început și neterminat în perioada cuprinsă între data introducerii cererii de chemare în judecată și data soluționării acesteia prin hotărâre definitivă, iar în cazul în care aceasta este executorie până la finalizarea executării silite ori, după caz, până la stingerea prin prescripție a dreptului de a o cere.

Cu privire la momentul de la care începe procesul, precizez că un drept poate fi considerat litigios chiar dacă cererea prin care s-au formulat pretenții privind existența ori întinderea sa nu este cererea introductivă de instanță, ci o cerere incidentală precum o cerere reconvențională, o cerere de intervenție principală ori o cerere de chemare în garanție. Pentru aceste cereri, se consideră că data introducerii (și deci data la care dreptul a devenit litigios) este data la care cererea a fost depusă în dosarul de instanță format pe baza cererii introductive. Procesul nu va fi considerat început și deci dreptul nu va fi litigios dacă, fără a se fi introdus vreo cerere de chemare în judecată, părțile au avut numai discuții prealabile contradictorii ori au încercat concilierea prealabilă. De asemenea, chiar dacă pentru un specialist al dreptului cum sunt persoanele vizate de incapacitate, putea fi evident că este iminent un litigiu privind existența sau întinderea dreptului dobândit, acest drept nu este litigios cât timp în legătură cu el nu s-a introdus o cerere de chemare în judecată[2].

---

[1] T. Ilfov, s. a II-a civ., sent. civ. nr. 208 din 1 martie 1926, Jurisp. Gen. 1926, nr. 1827, citată după C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VIII, 1932, p. 607.

[2] Noul text al art. 1653 C. civ. a fost introdus tocmai spre a se preveni tendința de interpretare contrară manifestată în legătură cu art. 1309 din vechiul cod (a se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 54.; D. Chirică, *eod loc.*, Cas. I 75/Martie,

În opinia mea, incapacitatea de a dobândi drepturi litigioase nu vizează drepturile deferite arbitrajului decât în legătură cu procesul privind anularea hotărârii arbitrale pronunţate asupra lor, aşadar numai între introducerea acţiunii în anulare şi terminarea acestui proces. În schimb, câtă vreme se află pe rolul tribunalului arbitral, dreptul în legătură cu care s-a încheiat o convenţie arbitrală nu poate fi vizat de art. 1653 C. civ. întrucât prin chiar convenţia arbitrală el a fost sustras competenţei instanţelor judecătoreşti astfel încât textul menţionat nu poate fi aplicat.

Cu privire la momentul la care se termină procesul, dreptul nu va mai fi considerat litigios dacă procesul s-a finalizat cu o hotărâre definitivă executată sau nesusceptibilă de executare, chiar dacă în acel proces s-a ridicat o excepţie de neconstituţionalitate care nu a fost soluţionată încă. Excepţia de neconstituţionalitate vizează o problemă de compatibilitate a unei dispoziţii legale cu Constituţia, şi numai în mod indirect un litigiu concret. Modurile în care excepţia de neconstituţionalitate poate influenţa litigiul concret sunt prevăzute în Codul de procedură civilă. În cazul menţionat, aceasta înseamnă că atâta vreme cât procesul a fost soluţionat definitiv şi, dacă este cazul, pus în executare, dreptul nu mai este litigios. El poate redeveni litigios dacă, în funcţie de modul în care s-a soluţionat excepţia, partea interesată introduce o cerere de revizuire împotriva hotărârii definitive, şi până la rămânerea definitivă a hotărârii asupra acesteia.

Cred că soluţia poate fi generalizată în raport cu toate căile extraordinare de atac. Astfel, dreptul constatat prin hotărâre judecătorească definitivă executată sau nesusceptibilă de executare nu mai este litigios. Totuşi, el redevine litigios în cazul în care împotriva hotărârii definitive s-a declarat o cale extraordinară de atac a cărei

---

19/75, B., p. 49, Cas. I, 135/900, B. p. 316, citate după C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat,* Ed. Librăriei „Universala" Alcalay&Co., 1925, vol. III, p. 424., D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 161. În sens contrar totuşi, pe seama diferenţei de redactare dintre art. 1309 şi art. 1402-1404 C. civ. 1864, C. Ap. Craiova, II, Octombrie 12/90, în Dreptul nr. 76/90, citată după C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 425). Având în vedere că criteriile de apreciere a caracterului iminent al procesului sunt destul de vagi, legiuitorul din 2009 a considerat că o asemenea interpretare ar fi incompatibilă cu conturul cert, precis şi previzibil pe care o incapacitate de a contracta trebuie să îl aibă spre a evita subminarea securităţii circuitului civil.

soluționare este de natură să influențeze existența sau întinderea lui. Caracterul litigios al dreptului va înceta în acest caz la data soluționării definitive a căii de atac ori eventual a executării hotărârii pronunțate în această cale de atac. Menționăm că, potrivit noului Cod de procedură civilă, sunt căi de atac extraordinare recursul, contestația în anulare și revizuirea.

Tot în legătură cu momentul finalizării procesului, ar putea ridica rezistență opinia mea conform căreia incapacitatea operează și în legătură cu drepturile asupra existenței sau întinderii cărora s-au pronunțat hotărâri definitive dacă acele hotărâri sunt susceptibile de executare silită, iar executarea nu s-a finalizat, dau nu s-a prescris. În sens contrar s-a argumentat că „în faza executării silite nu se mai pune problema litigiozității dreptului"[1]. Într-adevăr, un drept consfințit prin puterea lucrului judecat nu mai prezintă caracterul aleatoriu despre care uneori se consideră că este esența dreptului litigios[2].

Nu acest aspect mi se pare însă relevant. Ce este relevant este, cred, că sub aspect strict tehnic executarea silită este parte a procesului civil[3], iar textul art. 1653 alin. (3) prevede expres că incapacitatea vizează drepturile a căror întindere sau existență fac obiectul unui proces început și *neterminat*. Un proces aflat în faza executării silite nu poate fi considerat terminat. Ce este și mai relevant este că sub aspect teleologic, rațiunea neimplicării profesioniștilor justiției în cumpărarea drepturilor deferite ei subzistă în faza executării silite. Prestigiul justiției ar avea de suferit dacă o persoană care poate fi implicată profesional în constrângerea aplicată de stat prin mecanismele justiției ar cumpăra drepturi a căror executare reclamă intervenția acestor mecanisme. Includerea executorilor în sfera subiectelor atinse de incapacitate atestă că legiuitorul a aderat la această teză, întrucât participarea executorilor la înfăptuirea justiției se realizează tocmai în faza executării silite.

---

[1] D. Chirică, *eod loc.*

[2] Cass. belge, 9 juin 1825, citată după *Dictionaire general raisonne de droit civil moderne*, Tomme Troisieme, Bruxelles, Societe Typographique Belge, 1838, p. 227. În același sens, a se vedea D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 159, notă care-l citează pe Troplong, *Le droit civil explique suivant l'ordre des articles du code, Vente I*, nr. 201.

[3] A se vedea CC, dec. nr. 458 din 31 martie 2009, publicată în M. Of. nr. 256 din 17 aprilie 2009.

În fine, în caz de perimare, opinez că procesul încetează la abia la data la care instanța a constatat perimarea, dreptul fiind considerat litigios până la pronunțarea acelei hotărâri. Perimarea de drept a cererii atrage, de asemenea, încetarea caracterului litigios al dreptului a cărui existență sau întindere era afectată de acea cerere.

În al treilea rând, potrivit art. 1653 alin. (1), drepturile litigioase care nu pot fi cumpărate de profesioniștii justiției sunt cele de competența instanței judecătorești în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea incapabilul. Acest text ridică o problemă de interpretare legată de nivelul de competență materială al instanței pe care o vizează. Spre exemplu, orice avocat își desfășoară activitatea în circumscripția unei (sau mai multor) judecători(i), a unui tribunal, a unei curți de apel și a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Un drept litigios poate fi de competența mai multora dintre aceste instanțe, în funcție de competența materială de primă instanță aplicabilă soluționării litigiului și de căile de atac de care este susceptibilă hotărârea pronunțată în primă instanță. În opinia mea, în absența oricărui alt indiciu dat de legiuitor trebuie să dăm acestei incapacități, prin natura sa excepțională, sensul în care primește aplicația cea mai restrictivă, întrucât în situațiile îndoielnice trebuie să prevaleze regula. Pe de altă parte, din enunțul regulii rezultă că pentru ca incapacitatea să fie aplicabilă trebuie stabilită o relație de identitate între circumscripția care delimitează competența (teritorială) a instanței competente material să judece litigiul privind întinderea sau existența dreptului, pe de o parte și aceea în limitele căreia își desfășoară activitatea (profesională) incapabilul, potrivit legii și celorlalte reguli de organizare a acestei activități, pe de altă parte.

În consecință, apreciez că judecătorii și grefierii unei judecătorii, precum și procurorii parchetului de pe lângă acea judecătorie sunt incapabili de a cumpăra drepturile în legătură cu care au fost depuse cereri privind întinderea sau existența drepturilor care sunt de competența acelei judecătorii, chiar dacă această competență este alternativă cu a altor instanțe (de regulă, tot judecătorii) și chiar dacă cererile au fost depuse în concret la acele alte instanțe sau la instanțe necompetente.

Mutatis mutandis, judecătorii și grefierii unui tribunal, precum și procurorii parchetului de pe lângă acel tribunal sunt incapabili să

cumpere drepturi litigioase în legătură cu existența sau întinderea cărora s-au introdus cereri pe care este competent să le judece acel tribunal. Pentru motive pe care le voi dezvolta imediat în privința judecătorilor curților de apel, apreciez că judecătorii și grefierii unui tribunal, precum și procurorii parchetului de pe lângă acel tribunal sunt incapabili să cumpere drepturi devenite litigioase în urma unei cereri privind existența sau întinderea lor pe care este competentă să o soluționeze o judecătorie din circumscripția acelui tribunal.

Judecătorii și grefierii unei curți de apel, precum și procurorii parchetului de pe lângă acea curte de apel sunt incapabili să cumpere drepturi litigioase în legătură cu existența sau întinderea cărora s-au introdus cereri pe care este competentă să le soluționeze curtea de apel în cauză. Întrucât, prin nivelul instanței în care activează, aceste persoane contribuie la înfăptuirea justiției oriunde în circumscripția curții de apel, deci inclusiv în circumscripțiile judecătoriilor și tribunalelor care funcționează în raza lor, apreciez că aceste persoane sunt, de asemenea, incapabile să cumpere orice drept în legătură cu existența sau întinderea căruia s-a introdus o cerere pe care oricare dintre aceste instanțe este competentă să o soluționeze, chiar și în cazul în care procesul nu se află într-o fază procesuală a cărei soluționare să fie de competența curții de apel și chiar dacă prin natura ori prin valoarea cererii el nici nu ar putea să ajungă într-o asemenea fază procesuală[1].

Mutatis mutandis, judecătorii de la Înalta Curte de Casație și Justiție și de la Curtea Constituțională, precum și procurorii Parchetului General de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție nu pot dobândi niciunul din drepturile litigioase de competența instanțelor din România întrucât, deoarece aceste persoane contribuie la înfăptuirea justiției oriunde în România, rezultă că ei își desfășoară activitatea în circumscripția oricărei instanțe din România[2].

Avocații, care sunt organizați în corpuri profesionale pe baze județene sau la nivelul Municipiului București, nu pot cumpăra nici drepturi în legătură cu existența sau întinderea cărora s-au introdus

[1] A se vedea în același sens sub imperiul C. civ. 1864, D. Alexandresco, *op. cit.*, p. 162.

[2] Soluția era admisă și sub imperiul C. civ. 1864. A se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 53.

cereri pe care este competent să le judece tribunalul județului în al cărui corp profesional județean este membru incapabilul, dar nici drepturi în legătură cu existența sau întinderea cărora s-au introdus cereri pe care este competentă să le judece o judecătorie a cărei circumscripție teritorială este inclusă în circumscripția corpului profesional din care face parte incapabilul, pentru că activitatea în cadrul acestui corp profesional o include și pe cea desfășurată în circumscripția teritorială a acelei judecătorii[1]. În legătură cu avocații, după cum s-a arătat[2], chiar dacă avocații au dreptul să pledeze în fața tuturor jurisdicțiilor, incapacitatea lor este limitată la drepturile litigioase de competența instanței care are aceeași jurisdicție teritorială ca și baroul în care sunt înscriși, precum și la orice drepturi în legătură cu care își exercită în concret funcțiunile legate de realizarea justiției. Soluția se aplică *mutatis mutandis* și consilierilor juridici, care sunt organizați în colegii la nivel județean.

Executorii judecătorești care sunt organizați în camere regionale pe lângă fiecare curte de apel și au o competență teritorială pentru întreaga circumscripție a curții de apel în care își desfășoară activitatea vor fi în consecință incapabili de a cumpăra drepturi litigioase de competența acelei curți de apel ori a judecătoriilor sau tribunalelor aflate în circumscripția respectivei curți de apel. Pentru motive identice, soluția este identică în cazul notarilor publici.

În fine, în cazul practicienilor în insolvență, aceștia își desfășoară de regulă activitatea în cadrul filialelor județene ale Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR). În acest caz, incapacitatea lor va privi cumpărarea de drepturi litigioase de

---

[1] Apreciez că și avocații stagiari, care au dreptul de a pune concluzii numai la nivelul judecătoriei sunt incapabili de a dobândi drepturi de competența oricărei instanțe din circumscripția județului în baroul căruia sunt înscriși, inclusiv a tribunalului. Soluția se explică prin aceea că aceștia avocați sunt înscriși într-un barou organizat pe baze județene, corespunzător circumscripției unui tribunal, iar nu a unei judecătorii. În sens contrar, o jurisprudență antebelică statua că apărătorii care își puteau exercita funcțiunea numai pe lângă o judecătorie de ocol erau incapabili de a cumpăra numai drepturile litigioase de competența acelei judecătorii de ocol (C. Ap. București I. C. Jud. 96/303, Cas. II., dec. civ. nr. 239 din 16 dec. 1914, Jursp. Rom. 1915, p. 166, C.J.36/915, citate după C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, p. 427.

[2] A se vedea Dalloz Repertoire, Supplement Vente nr. 867, citată după C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. VIII, p. 605.

competența tribunalului în circumscripția căruia își desfășoară activitatea și a judecătoriilor din raza acelui tribunal. Dacă însă din cauza numărului redus de practicieni în insolvență dintr-un anumit județ[1], filialei în care își desfășoară activitatea practicianul în insolvență îi sunt arondate mai multe județe, atunci incapacitatea sa privește cumpărarea de drepturi litigioase de competența oricăruia dintre tribunalele sau judecătoriile situate pe teritoriul acelor județe.

În al patrulea rând, în jurisprudența mai veche[2] s-a arătat că, fiind de strictă interpretare, incapacitatea corespunzătoare prevăzută de art. 1309 C. civ. 1864, nu s-ar aplica acelor contracte în care vânzătorul îl garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii decurgând din procesul în curs referitor la dreptul vândut, întrucât în acest caz contractul este lipsit de elementul alea specific vânzărilor de drepturi litigioase, element esențial pentru aplicabilitatea incapacității pe care o discutăm. Am rezerve față de această interpretare și îmi voi prezenta argumentele prin raportare la art. 1653 C. civ. actual cu precizarea însă că ele puteau fi formulate și în raport cu art. 1309 C. civ. 1864.

Textul nu distinge între vânzările de drepturi litigioase cărora le-ar fi aplicabil astfel încât restrângerea sa ar fi justificată numai dacă rațiunea textului nu s-ar regăsi pentru vânzările în care vânzătorul garantează rezultatul procesului. Or, în opinia mea, și în aceste cazuri cumpărătorul este implicat direct în proces, rămâne interesat să obțină acest rezultat. Garantat contra evicțiunii, cumpărătorul rămâne interesat să nu fie evins... În consecință, dacă acest cumpărător este implicat în înfăptuirea justiției, prestigiul justiției ar fi afectat în aceeași măsură ca și în absența garanției, iar temerea că dobânditorul își folosește poziția în interes personal ar fi chiar consolidată de favoarea excepțională pe care vânzătorul a consimțit să i-o ofere. De aceea, opinez că incapacitatea prevăzută de art. 1653 se aplică și vânzărilor în care vânzătorul îl garantează pe cumpărător împotriva evicțiunii decurgând din procesul în curs referitor la dreptul vândut.

---

[1] A se vedea art. 43 din Statutul privind organizarea și exercitarea profesiei de practician în insolvență, publicat în M. Of. nr. 678 din 6 octombrie 2010, cu modificările și completările publicate în M. Of. nr. 555 din 4 august 2011.

[2] Cas. I 266/Iunie 24/74, B., p. 182, citată după C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat,* Ed. Librăriei „Universala" Alcalay&Co., 1925, vol. III, p. 423.

Alin. (2) al art. 1653 enumeră trei *excepții* de la incapacitatea statuată în alin. (1):

a) cumpărarea drepturilor succesorale ori a cotelor-părți din dreptul de proprietate de la comoștenitori sau coproprietari, după caz. S-a considerat că într-o asemenea situație concretă, în raport cu preocuparea pentru prestigiul justiției justificată de caracterul litigios al dreptului prevalează interesul public al bunei administrări a bunurilor pe care o asigură caracterul exclusiv al proprietății, și față de care modalități de tipul indiviziunii sau coproprietății sunt excepționale și temporare.

În opinia mea, acest text se va aplica și atunci când persoana vizată de art. 1653 alin. (1), coproprietar împreună cu alte persoane ale unui bun, stă în proces alături de acestea împotriva unui adversar ce revendică un drept exclusiv asupra acelui bun și cumpără respectivul drept de la adversar. Pe de o parte, și în acest caz actul de cumpărare poate mijloci dobândirea unei proprietăți exclusive, pe de altă parte el ar putea avea ca efect încetarea procesului și degrevarea justiției de acest litigiu, obiective de economie procedurală care servesc de asemenea unui interes public. În orice caz, nu contractul de cumpărare ar afecta prestigiul justiției într-o asemenea ipoteză, întrucât cumpărătorul nu s-a implicat în litigiu prin actul cumpărării, ci prin ipoteză, implicarea sa preexista acestui act.

b) cumpărarea unui drept litigios în vederea îndestulării unei creanțe care s-a născut înainte ca dreptul să fi devenit litigios. Se încadrează în această situație adjudecarea dreptului litigios în contul creanței în contextul unei executări silite precum și cumpărarea dreptului litigios pentru un preț care urmează a se compensa cu creanța preexistentă astfel încât să o stingă cel puțin în parte. În această situație s-a considerat că interesul public al protecției creditului, îndestulării creanțelor și securității dinamice a circuitului civil menite să dinamizeze schimburile prevalează în fața eventualelor conotații negative ale dobândirii unui drept litigios de către o persoană care participă la înfăptuirea justiției, cu atât mai mult cu cât aceste conotații sunt reduse de situația concretă a părților preexistentă în ipoteza de aplicare a textului.

c) cumpărarea care s-a făcut pentru apărarea drepturilor celui ce stăpânește bunul în legătură cu care există dreptul litigios. Spre

exemplu, procurorul care stăpânește un bun ce fusese ipotecat de acela care i l-a vândut poate cumpăra creanța litigioasă garantată cu această ipotecă în scopul de a păstra bunul. Apreciez că se poate încadra în această situație și cumpărătorul unui bun care, odată intrat în stăpânirea sa, cumpără de la titularii lor și creanțele litigioase corelative unor promisiuni de a vinde sau preempțiuni convenționale consimțite anterior în legătură cu bunul. Și în asemenea situații, s-a considerat că merită încurajată „curățirea" bunului de sarcini, care sporește valoarea sa economică și stimulează schimbul.

Sfera acestei excepții este limitată, iar textele art. 1653 alin. (2) sunt și ele de strictă interpretare și aplicare. În aceste cazuri, legiuitorul a considerat că interesul de a cumpăra dreptul litigios al persoanelor vizate de art. 1653 este legitim astfel încât ar fi de natură să înlăture suspiciunea ce ar plana asupra prestigiului justiției în cazul unei cumpărări care nu este motivată printr-un asemenea interes. Desigur că dacă aceste situații sunt create artificial în scopul de a se ocoli incapacitatea legală de a dobândi drepturi litigioase, o asemenea fraudă la lege urmează a se sancționa prin nulitatea absolută a tuturor actelor care au avut acest scop mediat ilicit.

Revenind la regulă, și anume la *sancțiunea* acesteia, întrucât interesul avut în vedere de legiuitor, prestigiul justiției, este un interes public, nerespectarea incapacității se sancționează cu nulitatea absolută a contractului de vânzare, chiar dacă vânzătorul nu a cunoscut cauza de incapacitate.

Această nulitate poate fi invocată oricând de orice persoană interesată, inclusiv părțile contractului, fie vânzătorul ori cumpărătorul incapabil, cealaltă parte din litigiul ce poartă asupra dreptului și instanța din oficiu[1]. Efectele nulității se produc și față de terți, inclusiv subdobânditorii de la cumpărător, cu nuanțele particulare aplicabile acestora în materie de carte funciară[2]. Nulitatea nu poate fi acoperită prin confirmare, iar pentru a se produce (ulterior) efectele actului este nevoie ca vânzarea să fie refăcută fie după încetarea procesului privind dreptul vândut, fie după încetarea funcției cumpărătorului care determină incapacitatea.

---

[1] Art. 1247 C. civ.
[2] Art. 907 și urm. C. civ.

Pe temei delictual, vânzătorul ori terții prejudiciați prin încheierea actului lovit de nulitate pot obține repararea acestui prejudiciu de către cumpărătorul care a încheiat actul în mod culpabil[1]. Condiția culpei nu este însă îndeplinită în cazul în care cumpărătorul nu a cunoscut și, după împrejurări, nu trebuia să cunoască natura litigioasă a dreptului dobândit.

11. INCAPACITATEA DE A CUMPĂRA A MANDATARILOR ȘI ADMINISTRATORILOR

Potrivit art. 1654 C. civ., sunt incapabili de a cumpăra:

a) mandatarii, pentru bunurile ce sunt însărcinați să le vândă. Incapacitatea îi protejează pe mandanți împotriva actelor care le-ar fi prejudiciabile dacă mandatarii lor s-ar afla în situația de a încheia vânzarea ocrotind interesele mandantului vânzător contra propriului lor interes în calitate de cumpărători. În consecință, încheierea vânzării cu încălcarea acestei incapacități atrage nulitatea relativă a contractului la cererea vânzătorului. Potrivit art. 1304 C. civ., nulitatea relativă poate fi cerută nu numai atunci când mandatarul a acționat în nume propriu, ci și atunci când l-a reprezentat pe cumpărător la încheierea actului pentru care și vânzătorul îi dăduse mandat, însă în acest caz și cumpărătorul are calitatea de a cere anularea. Apreciez că executarea voluntară și în cunoștință de cauză a contractului de către vânzător (iar nu prin mandatarul incapabil) reprezintă o confirmare tacită a vânzării și, în urma sa, nulitatea nu mai poate fi invocată de către acesta.

Prin excepție, contractul este valabil dacă modul cum a fost dat mandatul exclude suportarea de către vânzător a unor consecințe prejudiciabile pe care nu le-a consimțit[2]. Astfel se întâmplă, dacă mandatul a prevăzut expres că mandatarul poate fi cumpărător sau dacă a determinat integral conținutul contractului de vânzare.

b) reprezentanții legali (părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu), pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă.

---

[1] În același sens pe temeiul codului anterior F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *eod loc.*; D. Chirică, *eod loc.*

[2] Art. 1654 alin. (1) lit. a) teza finală, coroborat cu art. 1304 alin. (1) teza finală C. civ.

Sancțiunea aplicabilă și confirmarea sunt guvernate de aceleași reguli ca și cele menționate în privința incapacității mandatarilor, cu mențiunea că termenul de prescripție pentru acțiunea în anulare începe să curgă numai la încetarea calității de reprezentant legal. În cazul în care după încetarea reprezentării legale, aceeași persoană este chemată să încuviințeze actele persoanei ocrotite, prescripția începe să curgă numai de la încetarea acestei puteri, după ce socotelile au fost date și aprobate[1].

c) funcționarii publici, judecătorii sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează sau a căror administrare o supraveghează.

Spre deosebire de celelalte enumerări ale art. 1654, această enumerare nu este limitativă, ci permite identificarea altor persoane incapabile cu următoarele condiții cumulative: i) persoanele să fie „asemenea" celor enumerate expres de text. Se observă că, spre deosebire de textele anterioare, persoanele cuprinse în această enumerare exercită atribuții de drept public în legătură cu vânzările în care sunt implicate, așadar enumerarea nu poate fi extinsă decât la persoane ce exercită asemenea atribuții. ii) ar putea influența condițiile vânzării; aceste condiții pot fi formale, privind organizarea procedurii de încheiere a contractului de vânzare, sau substanțiale, privind conținutul contractului. Nu este necesar să se dovedească exercitarea actuală a unei influențe privind aceste condiții, ci numai posibilitatea (juridică) a unei asemenea exercitări iii) fie că vânzarea se desfășoară prin intermediul lor, în calitate de agenți sau reprezentanți ai vânzătorului, chiar și numai pentru negocierea contractului, iar nu în mod necesar pentru încheierea lui, fie că ei sunt însărcinați să administreze bunurile vândute, fie că sunt însărcinați să supravegheze administrarea, *a fortiori* vânzarea acestor bunuri. Spre exemplu, poate fi inclus în această categorie notarul public care supraveghează la cererea părților vinderea la licitație a unui bun nepartajabil în natură și care este supus partajului voluntar, expertul chemat să se pronunțe asupra calității unui bun predat pentru vânzarea silită prevăzută de art. 1691 etc.

[1] Art. 2532. pct. 2 și 3 C. civ.

În opinia mea, noul Cod civil a abrogat implicit art. 43 din Legea nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti care le interzicea acestora să dobândească orice bunuri care au făcut obiectul executării silite. Susţin această teză pornind de la raţiunea comună a acestor două texte şi de la faptul că dispoziţia codului este mai adecvată acestei raţiuni, întrucât se limitează la vânzările pe care fiecare executor în parte le-a putut influenţa efectiv, şi nu vizează, cum o făcea vechea reglementare în mod disproporţionat după părerea mea, bunuri care ar fi făcut oricând obiectul vreunei executări silite.

Cum această incapacitate previne deturnarea în interes personal a unei atribuţii de putere publică, sancţiunea ei, specifică interesului public ocrotit, este nulitatea absolută, ceea ce antrenează consecinţa că în principiu ea poate fi invocată oricând şi de orice persoană interesată. Totuşi, sancţiunea nulităţii absolute nu poate fi invocată de incapabil, nici în nume propriu, nici pe seama persoanei ocrotite, aceasta fiind o sancţiune civilă specifică pe care legiuitorul a considerat-o de natură să consolideze, iar nu să slăbească protecţia interesului public ocrotit, întrucât îi vizează tocmai (şi numai) pe aceia care au pricinuit atingerea adusă lui[1].

Cât priveşte alte persoane care exercită puteri în interesul altuia, problema nu se poate pune în cazul unui fiduciar care este titularul masei patrimoniale în care se află bunurile afectate fiduciei, astfel încât eventualul transfer al unui bun din această masă în afara sa în schimbul unei sume de bani afectată de fiduciar masei fiduciare nu poate avea semnificaţia unui contract de vânzare. Administratorul bunurilor altuia în schimb este incapabil să încheie în nume propriu orice contract cu privire la bunurile administrate, inclusiv de vânzare[2]. Cât priveşte ipoteza în care o persoană care îndeplineşte calitatea de organ al unei persoane juridice devine cumpărător într-un contract în care această persoană juridică este vânzător, acest contract este anulabil la cererea persoanei juridice, însă nu în temeiul incapacităţii speciale prevăzute de art. 1654, ci în temeiul regulilor privind conflictul de interese între persoana juridică şi membrii organelor sale[3].

---

[1] Art. 1656 C. civ.
[2] Art. 806 C. civ.
[3] Art. 215 C. civ.

De asemenea, este interzisă sub sancțiunea nulității relative, chiar și dacă tutela se exercită asupra unui minor cu capacitate de exercițiu restrânsă, față de care tutorele nu este reprezentant, ci numai ocrotitor legal, încheierea de acte juridice între tutore sau soțul, o rudă în linie dreaptă ori frații sau surorile tutorelui, pe de o parte, și minor, pe de altă parte. Cu toate acestea, oricare dintre aceste persoane poate cumpăra prin licitație publică un bun al minorului, însă numai dacă are o garanție reală asupra acestui bun ori îl deține în coproprietate cu minorul[1]. Tutorele nu poate beneficia de această excepție decât dacă nu este reprezentant legal, ci numai ocrotitor legal al minorului, calitatea de reprezentant ar atrage incapacitatea prevăzută de art. 1654 lit. b). Prevederile privitoare la tutore se aplică și părintelui în exercitarea puterii sale părinteşti, și după încetarea calității sale de reprezentant legal al copilului său minor[2].

În fine, în cazul executorului testamentar autorizat de instanță să vândă bunurile succesorale pentru executarea legatelor[3], el va avea pentru vânzare calitatea de mandatar al moștenitorilor[4], deci va fi supus incapacității de a cumpăra prevăzute pentru mandatar de art. 1654 alin. (1) lit. a) C. civ.

12. INCAPACITATEA DE A VINDE A MANDATARILOR ȘI ADMINISTRATORILOR

Persoanele care sunt incapabile de a cumpăra potrivit art. 1654, astfel cum le-am analizat în paragraful anterior, sunt incapabile și să vândă un bun propriu pentru un preț care constă într-o sumă de bani provenită din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează sau a cărui administrare o supraveghează[5].

Textul este inspirat din art. 1709 din Codul civil al Provinciei Quebec, iar rațiunea acestui text este similară celei a art. 1654, în sensul protecției celui reprezentat sau al cărui patrimoniu este administrat

---

[1] Art. 147 C. civ.
[2] Art. 502 alin. (1) C. civ.
[3] Art. 1080 alin. (1) lit. c).
[4] A se vedea și art. 1082 alin. (2) C. civ.
[5] Art. 1655 C. civ.

de altul împotriva deturnării de către acesta din urmă în interes propriu a puterii ce i-a fost conferită. Observăm că textul nu se referă la ipoteza în care o persoană administrează bunul altuia în interes propriu (cum e cazul arendaşului ori al uzufructuarului), ci la ipoteze în care o persoană administrează bunul altuia în interesul aceluia, deci în exercitarea unei puteri, iar nu a unui drept[1]. În aceste cazuri, sumele de bani provenind din vânzarea ori exploatarea bunului se cuvin persoanei în interesul căreia s-a exercitat puterea, fie ea de reprezentare ori de administrare, iar nu titularului puterii. De asemenea, când actele de vânzare sau de exploatare au fost încheiate în exercitarea puterii de a administra un patrimoniu, sumele de bani încasate pe baza acestor acte intră în patrimoniul administrat, iar nu în patrimoniul administratorului. De aceea, în toate cazurile, atunci când titularul puterii de reprezentare sau de administrare încasează asemenea sume, el o face în contul celui reprezentat ori al cărui patrimoniu sau bun este administrat, iar nu în nume propriu. În consecinţă, cheltuirea acestor fonduri, în măsura în care este autorizată, ar urma să fie făcută tot în interesul acelei persoane, iar nu al reprezentantului ori administratorului ori al celui care supraveghează administrarea. Atunci când acesta din urmă acţionează ca vânzător în nume propriu în acelaşi contract în care ar trebui să reprezinte interesele cumpărătorului, el se află în conflict de interese şi de aceea legiuitorul îl declară incapabil să încheie asemenea vânzări.

În toate cazurile incluse în ipoteza textului, pentru ca incapacitatea specială pe care o discutăm să fie aplicabilă, este necesar ca, la încheierea contractului, incapabilul să acţioneze nu numai ca vânzător în nume propriu, ci şi pe seama cumpărătorului, pentru că altfel nu ar putea dispune de sume de bani din patrimoniul acestuia şi actul nu l-ar putea prejudicia.

În ipotezele în care se întemeiază pe coroborarea art. 1655 cu art. 1654 lit. a) şi b), adică atunci când vânzătorul vinde în schimbul unui preţ provenit din sumele încasate ca mandatar ori ca reprezentant legal al incapabilului (părinte, tutore, curator sau administrator provizoriu), incapacitatea protejează interesul privat al celui reprezentat şi

[1] După cum se ştie, dreptul subiectiv se exercită în interes propriu, iar puterea se exercită în interesul altuia (a se vedea infra, nr. 87).

sancțiunea încălcării sale este nulitatea relativă a vânzării. Atunci când se întemeiază pe coroborarea art. 1655 cu art. 1654 lit. c), incapacitatea de a vinde îi vizează pe funcționarii publici, judecătorii sindici, practicienii în insolvență, executori, precum și alte asemenea persoane, care ar fi putut influența condițiile vânzării făcute prin intermediul lor sau care administrează ori supraveghează administrarea bunurilor altuia, cu condiția ca din această vânzare ori administrare să provină sumele afectate plății prețului dintr-un contract de vânzare în care aceste persoane figurează ca vânzători în nume propriu. În aceste situații, incapacitatea este instituită și pentru protecția interesului public al exercitării loiale a atribuțiilor de putere publică și de aceea sancțiunea încălcării sale este nulitatea absolută.

2. Consimțământul

13. ASPECTE SPECIFICE

Codul civil de la 1864 nu prevedea elemente specifice în legătură cu consimțământul la vânzare. Cu toate acestea, în practică se încheiau frecvent anumite contracte preparatorii la vânzare, mai ales la vânzările imobiliare, contracte care au generat un set de probleme specifice în jurisprudență. Pe de altă parte, legislația specială a consacrat tot mai numeroase drepturi de preempțiune care implicau cel mai adesea proceduri de comunicare cu preemptorul ori de publicitate față de acesta, proceduri fără respectarea cărora manifestarea de voință la încheierea vânzării nu era valabilă. Doctrina a reacționat la aceste tendințe analizând noile evoluții și cristalizând importante reflexii juridice despre natura și regimul juridic al instituțiilor apărute în legătură cu consimțământul[1].

Noul Cod civil a înglobat aceste evoluții într-un corp de reglementări relativ detaliate și adaptate mediului juridic actual, în legătură cu specificul formării și mai ales manifestării voinței pentru încheierea vânzării. Pornind de la textele codului, vom analiza în continuare promisiunea unilaterală de vânzare, promisiunea unilaterală

[1] Pe larg, asupra acestor evoluții, a se vedea I. Ionescu, *Antecontractul de vânzare-cumpărare*, Ed. Hamangiu, București, 2012.

de cumpărare, pactul de opțiune privind contractul de vânzare, pactul de opțiune atipic privind contractul de vânzare, promisiunea sinalagmatică de vânzare și dreptul de preempțiune.

14. PROMISIUNEA UNILATERALĂ DE VÂNZARE

Este contractul prin care o parte, numită promitent, se obligă față de cealaltă parte, numită beneficiar, să îi vândă un bun dacă beneficiarul va dori să îl cumpere pentru un anumit preț.

Din această definiție rezultă trăsăturile caracteristice ale promisiunii unilaterale de vânzare.

Astfel, *mai întâi,* promisiunea unilaterală de vânzare este un contract. Prin aceasta, ea se deosebește de ofertă care este un act unilateral supus comunicării și care va avea efectele unui contract numai dacă s-a întâlnit cu acceptarea. Ea se deosebește de asemenea de promisiunea unilaterală (simplă) care este un act unilateral, iar nu un contract, prin care autorul își exprimă intenția de a se obliga independent de acceptare[1]. În calitate de contract, promisiunea unilaterală de vânzare este un acord de voință între promitent și beneficiar. Acordul nu este însă pentru încheierea vânzării (căci în acest caz contractul ar fi de vânzare), ci pentru asumarea de către promitent a obligației de a-i vinde un bun beneficiarului pentru un anumit preț dacă beneficiarul va voi să cumpere. Consimțământul dat la promisiune diferă deci de consimțământul dat la vânzare, cel din urmă urmând a se exprima în executarea obligației asumate prin cel dintâi. Din acest motiv, dacă legea prevede condiții de formă specifice pentru consimțământul la vânzare, aceste condiții nu se vor aplica în privința consimțământului la promisiunea unilaterală de vânzare.

Apoi, promisiunea este unilaterală prin aceea că numai promitentul se obligă să vândă; beneficiarul nu se obligă să cumpere. Atunci când obligația promitentului este singura obligație izvorând din contract, promisiunea de vânzare este un contract unilateral, act dezinteresat. Este însă posibil, ca în schimbul obligației asumate de promitent beneficiarul să se oblige, la rândul său, la o contraprestație, caz în care contractul de promisiune unilaterală de vânzare este sinalagmatic, cu

---

[1] Art. 1327 C. civ.

titlu oneros. Spre exemplu, beneficiarul se poate obliga să-i plătească promitentului o sumă de bani în schimbul obligației sale, sumă numită preț al indisponibilizării (pentru că pe perioada cât beneficiarul va reflecta la oportunitatea de a cumpăra bunul, promitentul nu-l poate înstrăina, spre a-și putea executa corespunzător obligația, dacă va fi cazul), această sumă fiind datorată, conform înțelegerii părților, fie pur și simplu, fie numai sub condiția ca beneficiarul să nu vrea să cumpere bunul. În prima situație, în eventualitatea în care contractul de vânzare se încheie, suma vărsată de beneficiar în contul promisiunii va fi considerată avans din prețul convenit[1].

De asemenea, promisiunea unilaterală de vânzare trebuie să prevadă bunul și prețul vânzării promise, pentru că în absența acestor mențiuni contractul de promisiune ar fi nul pentru obiect nedeterminabil[2].

În fine, contractul generează obligația promitentului de a vinde un bun dacă beneficiarul va voi să-l cumpere pentru un anumit preț. Obiectul obligației, acela de a încheia un act juridic reprezintă o prestație pozitivă de a face, iar nu de a da. Obligația de a da (de a transfera dreptul vândut) se va naște din contractul de vânzare dacă acesta se va încheia, și aceasta inclusiv în cazul în care ea va fi executată prin chiar încheierea contractului[3]; în schimb, obligația de a încheia contractul de vânzare este o obligație de a face și numai această obligație rezultă din încheierea promisiunii unilaterale de vânzare. Acestei obligații îi corespunde un drept de creanță al beneficiarului. Obligația și dreptul de creanță corelativ sunt însă afectate de o condiție suspensivă pur potestativă din partea creditorului: promitentul este obligat să vândă dacă beneficiarul *va voi* să cumpere. Această condiție se poate îndeplini numai înlăuntrul unui termen pe care părțile trebuie să îl fixeze. În absența unei înțelegeri a părților, termenul în care beneficiarul trebuie să își manifeste intenția de a cumpăra bunul astfel încât condiția să fie considerată îndeplinită urmează a fi stabilit de instanța de judecată la cererea oricăreia dintre părți, cu respectarea cerințelor de celeritate

[1] Art. 1670 C. civ.
[2] Art. 1279 alin. (1) C. civ.
[3] Art. 1674 C. civ.

impuse de procedura ordonanței președințiale[1]. Voința beneficiarului trebuie să se manifeste neîndoielnic față de promitent și în acest caz reprezintă și consimțământul său pentru încheierea contractului promis[2], astfel pentru încheierea contractului promis nu mai este nevoie decât de consimțământul promitentului la acest contract.

Cum acest consimțământ face obiectul unei obligații devenite scadente în urma îndeplinirii condiției, absența executării voluntare îl expune pe promitent la executarea silită în natură[3] ori prin echivalent[4] sau la rezoluțiunea contractului de promisiune cu daune interese la cererea beneficiarului[5], remediu care va fi de interes pentru acesta mai ales în cazul în care promisiunea unilaterală de vânzare este un contract sinalagmatic. Cât privește posibilitatea beneficiarului de a cere executarea silită în natură, aceasta rezidă în dreptul său de a cere pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să substituie consimțământul promitentului la încheierea contractului promis[6].

Cererea poate fi introdusă într-un termen de prescripție de 6 luni de la data la care la contractul trebuia încheiat. Formularea în acest sens a art. 1669 alin. (2) C. civ. trebuie adaptată la structura fiecărui tip de promisiune de vânzare. În cazul promisiunii unilaterale, contractul trebuie încheiat la data la care beneficiarul își declară intenția de a încheia contractul promis, dată la care se împlinește condiția

---

[1] Art. 1182 alin. (3) și art. 1415 C. civ.

[2] Face excepție ipoteza în care legea prevede o cerință de formă specială pentru încheierea contractului promis. Într-o astfel de ipoteză, manifestarea de voință a beneficiarului care conduce la îndeplinirea condiției nu este supusă aceleiași cerințe de formă, iar dacă ea s-a manifestat în alt mod condiția suspensivă pur potestativă este îndeplinită, astfel încât, nu numai promitentul debitor este obligat să plătească (să încheie contractul promis în forma cerută de lege, în calitate de vânzător), dar și creditorul beneficiar devine, după îndeplinirea condiției, obligat să primească plata (adică să încheie același contract în forma cerută de lege, în calitate de cumpărător. De aceea, apreciem că atunci când voința creditorului de a cumpăra nu s-a exprimat în forma cerută de lege pentru încheierea vânzării, după manifestarea acestei voințe, părțile se află într-o situație identică unei promisiuni sinalagmatice de vânzare-cumpărare.

[3] Art. 1279 alin. (3) și art. 1669 alin. (1) C. civ.

[4] Art. 1279 alin. (2) C. civ.

[5] Art. 1549 C. civ.

[6] Soluția se aplică și în dreptul italian. A se vedea M. Bianca, *Diritto civile. 3. Il Contratto,* Secunda editione, Giuffre Editore, Milano, 2000, p. 189 și urm.

suspensivă care afecta obligația promitentului de a încheia acel contract.

Potrivit unei jurisprudențe rămase actuale[1], termenul de 6 luni este socotit întrerupt prin recunoaștere continuă[2] pe toată perioada în care, anterior încheierii vânzării promise, promitentul predă bunul și acceptă ca acesta să fie stăpânit de beneficiar și de succesorii săi în drepturi.

Hotărârea judecătorească prin care se înlocuiește consimțământul promitentului poate fi pronunțată dacă toate celelalte condiții de validitate a vânzării sunt îndeplinite. Spre exemplu, pentru vânzările supuse de lege condiției formei autentice *ad validitatem*, această condiție ar fi îndeplinită datorită faptului că hotărârea pronunțată în exercitarea funcțiilor sale de judecătorul competent are natura unui act autentic. Prin ipoteză, ea constată consimțământul beneficiarului și substituie consimțământul promitentului.

O asemenea hotărâre s-ar putea pronunța chiar dacă, după încheierea contractului de promisiune, promitentul a vândut lucrul ce făcea obiectul contractului promis. Contractul astfel încheiat va fi o vânzare a lucrului altuia, care va antrena răspunderea contractuală a promitentului devenit vânzător în cazul în care el nu va transmite lucrul către beneficiarul devenit cumpărător[3].

Cu toate acestea, în condițiile în care la data încheierii contractului de promisiune, promitentul era proprietarul bunului ce urma să facă obiectul contractului promis, obligația sa nu are ca obiect încheierea unui contract de vânzare a lucrului altuia, ci o vânzare a lucrului propriu. De aceea, legiuitorul subînțelege în orice contract de promisiune o clauză de inalienabilitate a lucrului a cărei durată este egală cu durata în care se poate pretinde încheierea contractului promis[4]. De aceea, în absența unei prevederi contrare în contractul de promisiune, dacă bunul a fost între timp înstrăinat de promitent, încheierea cu beneficiarul a unei vânzări a lucrului altuia ar putea fi considerată o executare parțială a contractului de promisiune, beneficiarul având dreptul la daune interese ca echivalent al părții de obligație neexe-

[1] ÎCCJ, s. civ. prop. int., dec. nr. 1212/2005, publicată în Dreptul nr. 5/2006, p. 232 și urm.

[2] Art. 2537 alin. (1) C. civ.

[3] A se vedea infra, nr. 24.

[4] A se vedea infra, nr. 21 lit. d).

cutate. Mai mult, dacă promisiunea (şi implicit inalienabilitatea ce decurge din ea) era opozabilă faţă de terţul dobânditor a bunului[1], beneficiarul poate cere anularea contractului pentru încălcarea inalienabilităţii convenţionale subînţelese în contractul de promisiune[2].

În cazul în care promisiunea de vânzare are ca obiect un contract privind transferul ori constituirea unui drept tabular, opozabilitatea sa faţă de terţi este condiţionată de notarea în cartea funciară[3]. Sub sancţiunea respingerii cererii de notare, promisiunea de vânzare trebuie să prevadă termenul înainte de împlinirea căruia urmează să se încheie contractul promis sau, în lipsă, să fie însoţită de actul adiţional ori hotărârea judecătorească prin care s-a stabilit acest termen. Notarea se poate cere în orice moment cuprins între stabilirea termenului (prin contractul iniţial sau printr-un act subsecvent) şi împlinirea a şase luni de la expirarea acestui termen[4]. În orice caz, la data la care se împlinesc şase luni de la expirarea termenului în care urma să fie încheiat contractul, promisiunea se va radia din oficiu dacă până la această dată beneficiarul nu a cerut fie înscrierea pe numele său a dreptului ce făcea obiectul vânzării promise, pe baza consimţământului la acea vânzare dat în formă autentică de promitentul devenit vânzător, fie notarea acţiunii pe care a introdus-o împotriva promitentului pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să substituie consimţământul acestuia la vânzarea promisă[5].

---

[1] Art. 628 alin. (1) C. civ.

[2] Art. 629 alin. (2) C. civ., prin analogie.

[3] Art. 906 C. civ.

[4] Apreciez că, deşi după exprimarea termenului de 6 luni nu se mai poate cere notarea promisiunii, se poate cere totuşi notarea acţiunii care are ca obiect pronunţarea unei hotărâri care substituie consimţământul promitentului, cu condiţia ca această acţiune să fi fost introdusă înainte de expirarea termenului de şase luni. Pentru a se verifica această ultimă condiţie, registratorul va trebui să constate când urma să fie încheiat contractul pentru a putea stabili când expiră termenul de 6 luni de la acea dată. În consecinţă, sub sancţiunea cererii de notare şi în acest caz vor trebui prezentate registratorului contractul de promisiune, actul din care rezultă termenul în care trebuia încheiat contractul, dacă acest termen nu rezultă în contractul de promisiune şi dovada introducerii în justiţie, în cel mult şase luni după expirarea acelui termen, a unei cereri care să aibă ca obiect pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să substituie consimţământul promitentului la vânzarea promisă.

[5] Apreciez că prevederile alin. (2) şi (3) ale art. 906 privind adjudecarea de către un terţ, prin vânzarea silită a bunului ce făcea obiectul contractului promis au fost

15. PROMISIUNEA UNILATERALĂ DE CUMPĂRARE

Este contractul prin care o parte numită promitent se obligă față de cealaltă parte, numită beneficiar, să cumpere un bun de la aceasta din urmă, dacă ea va dori să i-l vândă pentru un anumit preț. Precizările anterioare privind definiția noțiunii de promisiune unilaterală de vânzare și sancțiunile neexecutării obligației asumate printr-o asemenea promisiune, sunt aplicabile *mutatis mutandis* promisiunii unilaterale de cumpărare. Trebuie observat că beneficiarul unei promisiuni de cumpărare nu are nicio obligație în legătură cu bunul, el putând opta liber dacă îl vinde sau nu, iar dacă îl vinde, cui și pentru ce preț să îl vândă. În cazul în care însă își exprimă intenția de a-i vinde bunul promitentului pentru prețul determinat potrivit contractului de promisiune, atunci condiția suspensivă pur potestativă din partea creditorului se împlinește și promitentul este obligat să încheie contractul de vânzare în calitate de cumpărător.

În cazul în care are ca obiect un bun individual determinat, dacă nu s-a prevăzut altfel prin contractul de promisiune, obligația promitentului încetează printr-o prezumție legală de iertare de datorie, în cazul în care, după încheierea contractului de promisiune dar înainte de a fi declarat că intenționează să-i vândă bunul promitentului la prețul convenit îl înstrăinează unui terț ori constituie un drept real asupra bunului în cauză. În schimb, încheierea unui contract de locațiune cu privire la bunul respectiv nu are această semnificație. Dacă după încheierea unui asemenea contract, beneficiarul solicită încheierea contractului de vânzare, apreciez că promitentul poate refuza executarea promisiunii, întrucât prin faptul creditorului se află în imposibilitatea juridică de a încheia contractul promis în conținutul definit (cel puțin implicit) pentru acest contract la data asumării obligației de a contracta (cu excepția cazului când și, la acea dată, bunul făcea obiectul unei locațiuni cunoscute promitentului, iar termenul acelei locațiuni nu a fost determinant pentru asumarea

---

implicit abrogate prin art. 60[1] din Legea nr. 71/2011, pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, introdus prin art. III, pct. 8 din OUG nr. 79/2011, modificat prin art. I pct. 22 din Legea nr. 60/2012 privind aprobarea OUG nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

promisiunii ori urma să expire după acela al locațiunii încheiate ulterior).

Textul citat nu operează dacă bunul ce făcea obiectul contractului promis era un bun de gen. În schimb, în opinia mea, el se aplică atunci când la data promisiunii bunul individual determinat nu se afla în patrimoniul beneficiarului, dar el îl dobândește ulterior și apoi, fie îl înstrăinează, fie constituie un drept real asupra lui (nu însă și atunci când dreptul real era constituit de la momentul dobândirii bunului ce făcea obiectul contractului promis, prin ipoteză ulterioară promisiunii). În afară de argumentele de interpretare literală și logică (textul nu distinge) pe care se întemeiază, cred că această soluție corespunde voinței pe care părțile o au la data încheierii contractului de promisiune. Acest contract este menit să îi creeze beneficiarului cadrul de certitudine necesar pentru a face toate demersurile pentru încheierea și executarea corespunzătoare a unui contract de vânzare către promitent. Când prin fapta sa beneficiarul demonstrează intenția de a nu acționa în acest scop, el se dispensează, potrivit legii de beneficiul acestei certitudini.

16. PACTUL DE OPȚIUNE PRIVIND UN CONTRACT DE VÂNZARE

Pactul de opțiune pentru un contract de vânzare este contractul prin care o parte numită promitent vinde un lucru pentru un anumit preț celeilalte părți, numită beneficiar, sub condiția ca aceasta din urmă să îl cumpere. Dreptul conferit beneficiarului prin pactul de opțiune se numește drept de opțiune.

La fel ca și promisiunea unilaterală, pactul de opțiune poate fi sau un contract unilateral, dacă beneficiarul nu își asumă niciun sacrificiu patrimonial, fie sinalagmatic dacă el se obligă la o contraprestație în schimbul dreptului de opțiune.

De asemenea, ca și promisiunea unilaterală, pactul de opțiune presupune în mod necesar un termen în care beneficiarul trebuie să își exprime opțiunea, pentru că o incertitudine indefinită privind dreptul ce face obiectul pactului ar submina securitatea circuitului civil și ar fi contrară libertății de circulație a bunurilor. În cazul în care părțile nu au convenit durata termenului de opțiune, instanța de judecată îl poate

stabili pe cale de ordonanță președințială, la cererea oricăreia dintre ele[1]. Termenul de opțiune are natura juridică a unui termen de decădere din dreptul potestativ de opțiune pe care pactul i-l conferă beneficiarului.

Tot astfel, ca și promisiunea unilaterală, orice pact de opțiune trebuie să stabilească bunul și prețul în contextul cerinței de validitate a caracterului determinabil al obiectului contractului[2].

În plus însă, spre deosebire de promisiunea unilaterală de vânzare, pactul de opțiune exprimă chiar consimțământul promitentului la vânzarea ce face obiectul pactului. Pentru formarea contractului de vânzare, mai este nevoie numai de consimțământul beneficiarului. Spre deosebire de promitent, consimțind la pact beneficiarul nu consimte la vânzare și nici nu se obligă să o încheie în viitor, ci consimte numai ca promitentul să mențină la dispoziția sa o ofertă de vânzare irevocabilă pe durata pactului[3].

Din această structură rezultă mai multe consecințe care conferă pactului de opțiune o configurație diferită de aceea a promisiunii unilaterale:

În primul rând, dacă legea impune condiții de formă pentru încheierea vânzării, spre a fi valabil pactul de opțiune trebuie să îndeplinească acele condiții de formă[4]. În caz contrar, contractul va fi nul ca pact de opțiune, urmând a fi convertit în promisiune unilaterală de vânzare, dacă sunt întrunite toate condițiile de validitate ale acesteia.

În al doilea rând, beneficiarul pactului de opțiune nu devine titularul unui drept de creanță, ci al unui drept potestativ. În virtutea acestui drept beneficiarul poate ca prin manifestarea sa unilaterală de voință, acceptarea în termen a ofertei irevocabile aflate la dispoziția lui, să formeze contractul de vânzare. Prin această acceptare el va modifica situația juridică a promitentului pe care îl transformă în vânzător, beneficiarul devenind cumpărător.

În al treilea rând, pentru că exercitarea opțiunii de către beneficiar formează contractul de vânzare, aceasta trebuie să îmbrace forma

[1] Art. 1278 alin. (2).
[2] Art. 1278 alin. (3) C. civ.
[3] Art. 1278 alin. (1) C. civ.
[4] Art. 1278 alin. (5) C. civ.

prevăzută de lege pentru încheierea valabilă a acestui contract, dacă este cazul[1]. Chiar şi dacă această formă nu este respectată, apreciez că acceptarea de către beneficiar poate fi convertită în acceptarea unei promisiuni sinalagmatice de a contracta pentru care oferta este implicită în consimţământul dat la pact de către promitent, care, prin ipoteză şi-a asumat şi obligaţia decurgând din această promisiune (întrucât consimţământul său la pact valorează şi consimţământ la vânzare de implicit la obligaţia de a încheia o vânzare). De aceea, apreciez că ulterior unei acceptări informe a pactului de opţiune, beneficiarul poate fi obligat de promitent să încheie contractul de vânzare, potrivit regulilor de promisiunea sinalagmatică de vânzare, cu menţiunea că prestaţia promitentului vânzător a fost deja executată.

În al patrulea rând, deoarece consimţământul promitentului la vânzare a fost deja dat prin consimţământul său la pactul de opţiune, nu este necesară exprimarea unui alt consimţământ din partea sa şi deci nici pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să-l substituie.

Vânzarea se formează chiar dacă bunul a fost înstrăinat de promitent în favoarea unui terţ, ca vânzare a lucrului altuia. În acest caz însă, înstrăinarea s-a făcut cu încălcarea inalienabilităţii convenţionale implicite în pactul de opţiune, inalienabilitate care durează de la încheierea pactului şi până la stingerea dreptului de opţiune prin expirarea termenului de opţiune, exercitare sau renunţare[2]. Pentru încălcarea inalienabilităţii, promitentul răspunde contractual faţă de beneficiar, fie prin daune interese pentru neexecutare (care, în cazul în care beneficiarul a acceptat vânzarea, se confundă cu neexecutarea sau întârzierea în executarea obligaţiei promitentului devenit vânzător de a strămuta proprietatea), fie prin rezoluţiunea pactului de opţiune cu daune interese.

În cazul în care este opozabilă terţului dobânditor, inalienabilitatea convenţională permite beneficiarului să solicite anularea contractului de înstrăinare încheiat de promitent cu acesta[3]. În opinia mea, introducerea acţiunii în anulare nu reprezintă o exercitare neechivocă a opţiunii în sensul acceptării de către beneficiar a ofertei menţinute de

---

[1] *Idem.*

[2] Art. 1668 alin. (1) C. civ.

[3] Art. 629 alin. (2) C. civ., prin analogie.

promitent la dispoziția sa. Chiar dacă nu și-a exercitat încă opțiunea, beneficiarul ar avea interesul anulării actului și într-o perspectivă pur conservatorie, spre a își rezerva dreptul de a reflecta asupra încheierii vânzării pe toată perioada pentru care acest drept i-a fost conferit. Desigur însă că după ce această perioadă a expirat fără ca opțiunea să fi fost exprimată sau, chiar înainte ca termenul de opțiune să expire, după ce beneficiarul a renunțat la acest drept ori i-a comunicat promitentului că nu va cumpăra, acțiunea în anularea înstrăinării către terț urmează a fi respinsă ca lipsită de interes.

În materie imobiliară, pactul de opțiune și/sau inalienabilitatea care decurge din el devin opozabile terților prin notare în cartea funciară[1]. Ca și în cazul promisiunii unilaterale, cererea de notare va fi respinsă dacă din pactul de opțiune, dintr-un act adițional la acesta ori dintr-o hotărâre judecătorească nu rezultă termenul de opțiune. Cererea de notare se poate face oricând pe durata acestui termen. Notarea se radiază la cerere dacă înainte de expirarea termenului de opțiune, dreptul a fost exercitat sau s-a renunțat la el. Dacă până la expirarea termenului de opțiune, dreptul care a făcut obiectul pactului nu a fost înscris pe numele beneficiarului ca urmare a declarației sale de acceptare comunicate celeilalte părți, radierea urmează a se face din oficiu[2].

17. PACTUL DE OPȚIUNE ATIPIC PRIVIND CONTRACTUL DE VÂNZARE

În exercitarea libertății contractuale, părțile pot încheia un pact de opțiune în sensul că o parte, numită promitent, cumpără un bun pentru un preț determinat sau determinabil sub condiția ca partea cealaltă, numită beneficiar, să îl vândă. Un asemenea contract este un pact de opțiune în sensul art. 1278 C. civ., dar nu un pact de opțiune privind un contract de vânzare în sensul art. 1668 C. civ. În consecință, dispozițiile primului articol menționat, plasat în materia teoriei generale a contractului, se vor aplica, pe când dispozițiile celui de-al doilea, plasat în materia contractului special de vânzare, nu se vor aplica.

[1] Art. 628 alin. (2), art. 906 și art. 1668 alin. (2) C. civ.
[2] Art. 906 alin. (4) și 1668 alin. (3) C. civ.

Beneficiarul unui asemenea pact de opțiune, ar deveni în cazul exercitării opțiunii, vânzător către promitent pentru prețul menționat în pact. Până la exercitarea opțiunii, beneficiarul poate dispune liber de bunul său și nu este ținut de nicio inalienabilitate. El poate decide să înstrăineze bunul unui terț sau să constituie drepturi reale asupra bunului ori drepturi de folosință privind bunul. Dat fiind că aceste drepturi fie scot din patrimoniul beneficiarului, fie alterează dreptul ce face obiectul pactului, opinez că asemenea acte reprezintă renunțări implicite, dar neechivoce la dreptul de a beneficia de pact[1].

18. PROMISIUNEA SINALAGMATICĂ DE VÂNZARE

Este contractul prin care cele două părți se obligă reciproc să vândă, respectiv să cumpere un lucru pentru un preț determinabil.

La o primă abordare, instituția juridică a promisiunii sinalagmatice de vânzare pare contradictorie: părțile convin că doresc o vânzare pe care totuși nu o încheie. Totuși, există multe situații practice în care, deși doresc vânzarea, părțile sunt în mod obiectiv împiedicate să încheie imediat și prin urmare, pentru a da efect juridic voinței lor, ele consimt să încheie o promisiune sinalagmatică de vânzare. Spre exemplu, părțile convin prețul și imobilul vândut, dar lipsa lucrărilor de cadastru împiedică încheierea convenției lor în forma autentică cerută de lege *ad valitatem*; într-un asemenea caz, părțile se vor mulțumi să încheie o promisiune sinalagmatică în virtutea căreia se obligă reciproc să vândă și să cumpere după finalizarea lucrărilor cadastrale. Sau, un alt exemplu: cel care ar trebui, potrivit înțelegerii cu cealaltă parte să devină cumpărător al unui imobil este incapabil de a cumpăra, fie pentru că nu s-a finalizat procedura de dobândire a cetățeniei române deja deschisă în ceea ce-l privește, fie pentru că nu au expirat termenele legale privind dobândirea capacității de a cumpăra. El va fi totuși capabil să încheie o convenție prin care atât el, cât și cealaltă parte se obligă să încheie contractul de îndată ce obstacolul incapacității va fi eliminat: fie prin dobândirea cetățeniei

[1] Propunem o prezumție simplă, a omului, croită prin analogie cu prezumția legală prevăzută de art. 1670 C. civ.

române, în primul caz, fie la expirarea termenului legal de dobândire a capacității de cumpărare, în cazul al doilea. Al treilea exemplu: la data convenției privind vânzarea, părțile, în special cumpărătorul, nu dispun(e) de mijloacele financiare necesare autentificării contractului, autentificare strict necesară pentru ca acesta să fie valabil. Convin atunci să încheie numai o promisiune sinalagmatică de vânzare, care nu necesită forma autentică.

Dacă promisiunea sinalagmatică de vânzare nu este supusă condițiilor de formă și capacitate prevăzute pentru vânzare, ea necesită totuși capacitatea deplină de exercițiu a ambelor părți, iar sub aspectul conținutului trebuie să cuprindă toate elementele esențiale ale contractului de vânzare, în mod necesar lucrul vândut și prețul, spre a respecta cerința obiectului determinabil pentru validitatea contractului de promisiune.

Promisiunea generează pentru fiecare parte un drept de creanță corelativ obligației celeilalte părți de a încheia contractul promis, specie a obligației pozitive de a face. Spre deosebire de ipoteza promisiunii unilaterale de vânzare sau de cumpărare, această creanță nu este afectată de vreo condiție suspensivă pur potestativă din partea creditorului (și nici nu ar putea fi căci fiecare parte este nu numai creditor, ci și debitor al creanței celeilalte părți, iar obligațiile asumate sub condiție suspensivă pur potestativă din partea debitorului sunt nule[1]), ci numai de un termen suspensiv în beneficiul ambelor părți. Întrucât termenul este suspensiv, niciuna dintre părți nu poate fi obligată la încheierea contractului înainte de împlinirea lui decât dacă ea însăși, în acord cu cealaltă parte, renunță la beneficiul termenului.

Termenul este de esența contractului de promisiune sinalagmatică pentru că dacă părțile ar fi dorit și ar fi putut să încheie imediat contractul de vânzare promis, ar fi încheiat un contract de vânzare, iar nu o promisiune de vânzare. De aceea, prin derogare de la dreptul comun, tăcerea părților cu privire la momentul în care urmează să se încheie contractul promis nu va fi interpretată în sensul că obligația este pură și simplă, ci în sensul că părțile nu au stabilit expres termenul

[1] Art. 1403 C. civ.

de executare a obligației, astfel încât în absența unei înțelegeri ulterioare fiecare dintre ele poate cere instanței judecătorești stabilirea termenului, pe calea procedurală rapidă a ordonanței președințiale[1].

În cazul în care la împlinirea termenului, una dintre părți refuză încheierea contractului promis, cealaltă parte poate cere executarea silită a obligației fie prin echivalent, fie prin rezoluțiunea contractului cu daune-interese, fie prin pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să substituie consimțământul promitentului recalcitrant[2]. Termenul de prescripție de șase luni pentru acțiunea având acest ultim obiect curge de la data expirării termenului convenit de părți pentru încheierea contractului de vânzare. Observațiile făcute în contextul promisiunii unilaterale de vânzare referitoare la întreruperea termenului prin recunoaștere continuă, inalienabilitatea bunului ce face obiectul contractului promis, opozabilitatea acesteia și formalitățile de publicitate sunt pe deplin aplicabile și promisiunii sinalagmatice de vânzare.

În plus, potrivit art. 2386 pct. 2 C. civ., în cazul unei promisiuni de vânzare imobiliară, dacă promitentul cumpărător a plătit un avans în prețul vânzării promise, dreptul său la restituirea acestui avans consecutivă rezoluțiunii promisiunii cauzate de neexecutarea obligației asumate de promitentul vânzător este garantat cu o ipotecă legală asupra imobilului ce făcea obiectul contractului promis[3].

19. DREPTUL DE PREEMPȚIUNE

a) Noțiune. Este dreptul subiectiv civil ce conferă titularului său, numit preemptor, prerogativa de a avea prioritate la cumpărarea unui bun față de alte persoane[4].

---

[1] Art. 1182 alin. (3) și art. 1415 C. civ.

[2] Art. 1669 C. civ.

[3] Unul din motivele pentru care textul citat este criticabil e acela că se limitează la ipoteza promisiunilor sinalagmatice (prin referirea la „promitentul achizitor"), deși ar fi la fel de necesar și în cazul promisiunilor unilaterale în care beneficiarul (care nu este promitent) a plătit un avans, iar promitentul nu și-a executat obligația corelativă devenită scadentă. Din păcate, caracterul excepțional al ipotecilor legale exclude extinderea aplicării lor pentru identitate de rațiune.

[4] A se vedea, asupra acestui drept, și J. Goicovici, *Vânzarea în baza dreptului de preempțiune, în reglementarea noului Cod civil*, în PR nr. 5/2012, p. 30 și urm.

Întrucât este o excepție de la principiul libertății contractuale (în sensul că vânzătorul nu își poate alege în mod liber cocontractantul) și de la caracterul disponibil al oricărui drept subiectiv (în sensul că titularul dreptului nu poate dispune de el în favoarea cui dorește), dreptul de preempțiune este de strictă interpretare și aplicare[1].

Reluând o formă experimentată de-a lungul istoriei dreptului[2] și care începuse să producă noi aplicații și în perioada interbelică, legiuitorul român post revoluționar a consacrat prin legi speciale diverse drepturi de preempțiune, fiecare supus unui regim juridic prevăzut de legea prin care a fost consacrat[3]. În plus, înainte de 2011, dreptul convențional de preferință la cumpărare era supus integral teoriei generale a obligațiilor, din care doctrina și practica au extras aplicațiile relevante spre a îi cristaliza regimul juridic[4].

Receptiv la necesitatea unui regim juridic unitar, corespunzător unității conceptuale a dreptului de preferință la cumpărare, noul Cod civil a consacrat un paragraf special dreptului de preempțiune reglementat în art. 1730-1740. Aceste texte nu instituie un drept de preempțiune anume, ci prevăd dreptul comun aplicabil tuturor drepturilor de preempțiune legale sau convenționale atunci când prin lege, respectiv prin voința părților, nu s-a stabilit contrariul. Pe lângă aceste texte, noul Cod civil instituie două noi drepturi de preempțiune, și anume dreptul de preemțiune privind terenurile forestiere al coproprietarilor și vecinilor proprietari de terenuri forestiere[5] și dreptul de preempțiune al arendașilor cu privire la bunurile arendate[6].

Cu privire la regimul de drept comun vom face unele observații în rândurile următoare. Întrucât art. 1730-1740 constituie dreptul comun

---

[1] A se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 41.

[2] Asupra vechiului drept de protimis(is) în istoria dreptului românesc, a se vedea P. Negulescu, *Dreptul de protimis în vechiul drept român*, în Revista de Drept și Sociologie, I (1898), nr. 1, 15 octombrie, p. 71 și urm.

[3] Pentru o analiză a acestor regimuri juridice, a se vedea R. Popescu, în C. Bîrsan, Gh. Beleiu, F. Deak (coord.), *Instituții de drept civil, Curs selectiv pentru licență 2004-2005*, Ed. Universul Juridic, București, 2004, p. 293-304.

[4] A se vedea, spre exemplu, F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 38-40, D. Chirică, *Pactul de preferință*, în RDC nr. 11/1999, p. 28 și urm. A se vedea și I. Ionescu, *op. cit.*, în special p. 16-17.

[5] Art. 1746 C. civ.

[6] Art. 1849 C. civ.

pentru orice drept de preempțiune instituit prin lege sau contract, forța lor juridică va fi diferită în funcție de modul de instituire a dreptului de preempțiune în legătură cu care se aplică. Astfel, dacă se vor aplica în legătură cu un drept instituit de lege pentru a ocroti în mod direct un interes public[1], aceste dispoziții vor avea natura unor dispoziții imperative de ordine publică[2]. Dacă dreptul de preempțiune este instituit de lege pentru a ocroti în mod direct un interes privat, atunci dispozițiile art. 1730-1740 care se vor aplica în legătură cu el vor avea natura unor dispoziții imperative de ordine private. În fine, dacă se vor aplica în legătură cu un drept de preempțiune convențional, ele vor avea natura unor dispoziții supletive de voință.

b) Mecanism de exercitare. Potrivit noului Cod civil, dreptul de preempțiune se exercită *a posteriori*, după ce contractul de vânzare a fost încheiat de vânzător cu un terț ales de el însuși. Orice astfel de contract se încheie sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor[3].

Vânzătorul este obligat, iar cumpărătorul poate notifica acest contract titularului dreptului de preempțiune[4]. Pe lângă cuprinsul integral al contractului, notificarea trebuie să indice numele și prenumele vânzătorului, descrierea bunului, sarcinile care îl grevează, precum și locul unde este situat bunul. În absența oricăreia dintre aceste mențiuni, notificarea este ineficace astfel încât termenul legal de exercitare a preempțiunii nu începe să curgă decât de la data la care informațiile în cauză furnizate în mod corect și complet.

Preemptorul își poate exercita dreptul într-un termen de 10 zile, pentru bunuri mobile, sau de 30 de zile, pentru bunuri imobile, termen care curge de la primirea notificării. Exercitarea preempțiunii se face prin comunicarea către vânzător a acceptării contractului notificat însoțită de plata reală a prețului vânzării. Dacă preemptorul nu se înțelege altfel cu vânzătorul cu privire la modalitatea de plată, el poate consemna suma de bani la dispoziția acestuia.

---

[1] Pentru sensul acestei sintagme, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, 112-113.

[2] Pentru sensul acestei sintagme a se vedea G. Boroi, *Drept civil. Partea generală. Persoanele*, Ed. All Beck, București, 2001, p. 16-17.

[3] Art. 1731 C. civ.

[4] Art. 1732 C. civ.

În lipsa plății efective a prețului, simpla comunicare a acordului pentru încheierea contractului nu are niciun efect. De asemenea, dacă acest acord nu este comunicat și plata nu este efectuată în cursul termenului legal, dreptul de preempțiune este socotit a nu fi fost exercitat și a se fi stins prin decădere la expirarea termenului, iar condiția suspensivă care afecta contractul dintre vânzător și cumpărătorul ales de el se îndeplinește, astfel încât efectele acestui contract se consolidează retroactiv de la data încheierii sale.

Dacă, în schimb, preemptorul își exercită dreptul în termen, contractul dintre vânzător și terțul ales de el se desființează retroactiv prin neîndeplinirea condiției suspensive, iar între vânzător și preemptor în calitate de cumpărător se formează un nou contract.

Cu privire la desființarea contractului încheiat cu terțul este de reținut că, prin excepție, dacă la data încheierii contractului, cumpărătorul a ignorat cu bună-credință existența dreptului de preempțiune, el poate angaja totuși, pe temei contractual, răspunderea vânzătorului pentru evicțiunea totală decurgând din exercitarea dreptului[1]. Buna-credință trebuie să fie lipsită de orice culpă, ceea ce face ca anumite drepturi de preempțiune legale[2] ori drepturile de preempțiune convenționale cu privire la imobile notate în cartea funciară să nu poată fi ignorate cu bună-credință.

Cu privire la contractul ce se încheie între vânzător și preemptor, două precizări trebuie făcute în legătură cu modul de formare și cu conținutul acestui contract. Sub primul aspect, contractul se formează între absenți prin întâlnirea ofertei cu acceptarea. Oferta constă în contractul notificat de vânzător[3] preemptorului, iar acceptarea constă în exercitarea dreptului de preempțiune. Sub al doilea aspect, contractul

---

[1] A se vedea art. 1733 alin. (1) C. civ.

[2] Spre exemplu, cumpărătorul unui teren forestier nu poate ignora cu bună-credință că terenul este afectat unui drept de preempțiune al vecinilor proprietari de terenuri forestiere. În schimb, el poate rămâne de bună-credință, fiind indus în eroare prin dol de vânzătorul care la încheierea contractului aduce dovada (falsificată) că preemptorul a primit o ofertă privind acel contract pe care a respins-o.

[3] Apreciem că și atunci când oferta este comunicată de cumpărătorul ales de vânzător, acesta acționează pe seama vânzătorului, în temeiul unei împuterniciri implicite prevăzute de lege ca rezultând din orice contract de vânzare a unui bun afectat de un drept de preempțiune (art. 1732 alin. (1) teza finală C. civ.).

încheiat cu preemptorul are un conținut identic cu acela încheiat cu terțul ales de vânzător cu două excepții: el nu este afectat de condiția suspensivă a neexercitării preempțiunii[1], iar preemptorul nu poate profita de eventualele termene de plată a prețului acordate de vânzător cumpărătorului ales de el[2], întrucât prin ipoteză plata prețului s-a făcut la exercitarea preempțiunii, deci odată cu formarea contractului. Soluția se explică, pe de o parte prin aceea că legiuitorul a impus o exigență suplimentară celor cărora le-a acordat un drept (cel de preempțiune) exorbitant față de regulile generale, astfel încât circuitul civil să fie împiedicat minimal de acest drept exorbitant, iar pe de altă parte prin aceea că termenele de plată exprimă încrederea de care se bucură beneficiarul lor față de creditor, încredere întemeiată pe alegerea făcută de cel din urmă, alegere care lipsește în cazul preemptorului[3].

Desigur că vânzătorul poate încerca să evite procedura *a posteriori* a exercitării dreptului de preempțiune și să ofere preemptorului contractul chiar înainte de a-l fi încheiat cu un cumpărător ales de el. În cazul în care preemptorul refuză oferta, el nu se va putea plânge de nerespectarea dreptului său dacă un contract prezentând condiții identice a fost încheiat ulterior cu un terț, fără a fi afectat de condiția suspensivă a neexercitării dreptului și fără a mai fi fost notificat preemptorului. Oferta se consideră refuzată dacă nu a fost acceptată de preemptor într-un termen de 10 zile de la comunicarea ei, în cazul bunurilor mobile, sau de 30 de zile de la comunicare în cazul imobilelor[4]. În schimb, dacă există orice diferență între contractul oferit preemptorului și contractul încheiat cu terțul, atunci înseamnă că în legătură cu acest ultim contract preemptorul nu a avut ocazia de a își exercita dreptul și atunci contractul va fi afectat de condiția suspensivă

[1] Pentru concursul între preemptori, a se vedea mai jos.

[2] Art. 1736 C. civ.

[3] Cu excepția dreptului convențional de preempțiune.

[4] Art. 1731 C. civ. Textul nu prevede un numit termen maximal între trimiterea ori respingerea ofertei și încheierea contractului cu terțul așa încât apreciem că el se aplică și atunci când termenul este de mai mulți ani și chiar dacă în această perioadă condițiile pieței ori starea personală a preemptorului au cunoscut modificări în privința aspectelor ce au determinat refuzul său inițial.

a neexercitării dreptului şi va fi notificat preemptorului pentru ca acesta să se poată pronunța asupra lui în termen.

Clauzele contractului încheiat cu cumpărătorul ales de vânzător având drept scop să împiedice exercitarea dreptului de preempțiune nu produc efecte față de preemptor[1]. Spre exemplu, o clauză care prevede că în cazul exercitării dreptului de preempțiune prețul este mai mare decât cel stabilit, în caz contrar este ineficace astfel încât preemptorul va putea cumpăra plătind prețul destinat cumpărătorului ales de vânzător. O clauză potrivit căreia toate obligațiile vânzătorului ori întregul contract sunt afectate de condiția rezolutorie a neexercitării dreptului de preempțiune este, de asemenea, ineficace față de preemptor, astfel încât dacă el își exercită preempțiunea, contractul va fi socotit încheiat de vânzător cu preemptorul şi va produce efecte între aceştia.

c) Sancțiune. Am citat mai sus art. 1731, potrivit căruia „vânzarea bunului cu privire la care există un drept de preempțiune legal sau convențional se poate face către un terț numai sub condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune de către preemptor." Problema juridică pe care acest text o ridică este: care este sancțiunea aplicabilă când părțile nu au introdus o asemenea condiție în contractul lor.

Pentru a răspunde acestei probleme, trebuie să ne reamintim că dispozițiile art. 1730-1740 au, după cum am explicat mai sus, o forță juridică diferită în funcție de modul de constituire a dreptului de preempțiune. În consecință, apreciem că în cazul în care dreptul de preempțiune este instituit de lege pentru protecția directă a unui interes public, sancțiunea nerespectării textului citat este nulitatea absolută a contractului. Dacă dreptul de preempțiune este instituit de lege pentru protecția directă a unui interes privat, sancțiunea nerespectării textului este nulitatea relativă. Dacă dreptul de preempțiune este instituit prin contract, sancțiunea nerespectării textului citat este răspunderea contractuală a debitorului preempțiunii. Acest răspuns nu epuizează însă discuția, ci merită aprofundat, distingând după cum sancțiunea este nulitatea sau răspunderea contractuală.

În cazul în care contractul încheiat cu cumpărătorul ales de vânzător nu include condiția suspensivă a neexercitării dreptului de

[1] Art. 1733 alin. (2) C. civ.

preempțiune, atunci nulitatea, fie ea absolută ori relativă ar fi numai parțială, respectiv nu ar înlătura toate efectele contractului, ci numai pe acelea ce s-ar produce în cazul nerespectării dreptului de preempțiune, adică în cazul în care contractul nu este notificat preemptorului, iar dacă este notificat în cazul în care preemptorul își exercită dreptul în termenele legale ce curg de la notificare. În schimb, efectele contractului se vor produce atunci când contractul a fost notificat și preemptorul nu și-a exercitat dreptul în acele termene. Prin modul cum operează această nulitate parțială se ajunge la o situație identică celei în care în contract ar figura *ex lege* condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune, întrucât contractul valabil numai în măsura în care este afectat de această condiție, pentru toate celelalte situații el fiind lovit de nulitate. Aceasta înseamnă că deși în contract nu s-a prevăzut expres condiția suspensivă, preemptorul poate pretinde notificarea contractului, care face obiectul unei obligații legale de a face din partea vânzătorului, iar în termenul legal de la notificare poate să-și exercite dreptul de preempțiune substituindu-l pe terțul ales de vânzător și desființând contractul cu acesta. Calificarea nulității parțiale este însă importantă pentru stabilirea duratei în care preemptorul se poate prevala de ea: dacă nulitatea este absolută, contractul este oricând vulnerabil și preemptorul își poate exercita dreptul în orice moment (sub rezerva respectării termenului ce curge de la notificarea către el a contractului). Dacă nulitatea este relativă numai el și succesorii săi în drepturi o pot invoca și numai în termenul de prescripție, adică în termen de 3 ani de la data la care preemptorul a cunoscut existența contractului[1]. Procedural, în acest interval el poate introduce o cerere în justiție având ca obiect anularea parțială a contractului în privința efectelor lui care nu sunt condiționate de neexercitarea dreptului de preempțiune și obligarea vânzătorului la notificarea contractului în condițiile art. 1732 alin. (2), urmând ca de la notificare să curgă termenele legale în care își poate exercita dreptul prin comunicarea acceptării contractului și plata prețului către vânzător.

În ipoteza în care prin neintroducerea condiției suspensive în contractul cu terțul se încalcă un drept convențional de preempțiune,

[1] Art. 2529 alin. (2) C. civ.

consecințele încălcării contractului prin care dreptul de preempțiune a fost instituit diferă după cum acest drept era ori nu opozabil cumpărătorului ales de vânzător. În cazul în care dreptul nu era opozabil, încălcarea lui angajează exclusiv răspunderea contractuală a vânzătorului prin mijloacele de drept comun, preemptorul fiind în imposibilitatea de a își mai exercita dreptul în natură. În cazul în care cumpărătorul a cunoscut sau trebuia să cunoască dreptul condițional de preempțiune preexistent, acest drept îi este opozabil, iar neintroducerea condiției suspensive în contractul încheiat cu vânzătorul plasează părțile acestui contract în situația în care ar fi convenit să încalce drepturile preemptorului. O asemenea convenție nu poate fi opusă preemptorului[1]. În consecință, preemptorul va putea acționa ca și când părțile ar fi inclus în contractul lor condiția suspensivă a neexercitării dreptului de preempțiune și el poate cere notificarea contractului în condițiile art. 1732 alin. (2) în vederea exercitării dreptului de preempțiune. Acțiunea cu acest obiect se prescrie în termen de 3 ani de la încheierea contractului cu terțul, adică de la exigibilitatea obligației de notificare[2], care în acest caz este contractuală, ca și dreptul de preempțiune însuși.

d) Opozabilitate. În materie mobiliară, drepturile de preempțiune care nu sunt instituite de lege în considerarea naturii bunului ori unei calități manifeste a acestuia, inclusiv drepturile de preempțiune convenționale, pot fi opuse numai terților care le-au cunoscut efectiv. Spre exemplu, cumpărătorului ales de vânzător îi este opozabil un drept de preempțiune numai dacă se dovedește că a cunoscut sau cel puțin putea și trebuia să cunoască existența acestui drept la data încheierii contractului.

În materie imobiliară, în schimb, pentru opozabilitate față de terți, dreptul convențional de preempțiune este supus notării în cartea funciară[3]. Apreciez că drepturile legale de preempțiune prevăzute în legătură cu un anumit contract (spre exemplu dreptul de preempțiune al arendașului) pot deveni opozabile terților și numai prin notarea contractului în cauză.

---

[1] A se vedea art. 1733 C. civ. și supra, lit. b).

[2] Art. 2524 alin. (1) și (2) C. civ.

[3] Art. 902 alin. (2) pct. 13 și art. 1737 alin. (1) C. civ.

În cazul în care formalitatea notării a fost îndeplinită, biroul de carte funciară preia un rol activ în îndeplinirea formalităţilor privind exercitarea dreptului de preempţiune[1]. Astfel, înscrierea dreptului terţului ales de vânzătorul înscris ca proprietar al imobilului se va face ca înscriere provizorie, sub condiţia suspensivă a neexercitării dreptului de preempţiune. Întrucât această comunicare trebuie să asigure preemptorului toate informaţiile pe care le-ar primi prin notificarea prevăzută de art. 1732, consider că această încheiere sau adresa de înaintare a ei trebuie să cuprindă toate menţiunile prevăzute de alin. (2) al art. 1732, inclusiv întregul conţinut al contractului încheiat cu cumpărătorul ales de vânzător.

În termen de 30 de zile de la această comunicare, preemptorul îşi poate exercita dreptul de preempţiune, dar prin derogare de la dreptul comun, această exercitare se face nu printr-o comunicare adresată vânzătorului, ci prin notificarea către biroul de carte funciară a dovezii de consemnare a preţului vânzării la dispoziţia vânzătorului. Pe temeiul acestei notificări, preemptorul poate cere radierea din cartea funciară a dreptului cumpărătorului ales de vânzător şi înscrierea dreptului pe numele său, fără ca vreun alt act să fie necesar din partea vânzătorului sau a cumpărătorului.

Dacă notificarea consemnării nu este trimisă în termenul legal, înscrierea dreptului cumpărătorului ales de vânzător se justifică, iar dreptul de preempţiune se stinge şi se radiază din oficiu din cartea funciară.

e) Natură juridică. În opinia mea, dreptul de preempţiune are natura unui drept de creanţă corelativ unei obligaţii de a nu face, respectiv obligaţia proprietarului bunului în legătură cu care s-a constituit dreptul de a nu încheia un contract de vânzare în care să nu figureze condiţia suspensivă ca preemptorul să nu cumpere bunul, de regulă în aceleaşi condiţii şi la preţ egal.

Această lucrare nu este cadrul oportun pentru a relua în detaliu controversele doctrinare născute în legătură cu această natură juridică[2]

---

[1] Art. 1737 alin. (2)-(4) C. civ.

[2] Asupra acestei probleme, a se vedea, spre exemplu, I. Negru, D. Corneanu *(I)*, A.G. Ilie, G. Nicolae *(II) Discuţii în legătură cu natura juridică a dreptului de preempţiune*, în Dreptul nr. 1/2004, p. 22-64, V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale*

şi care m-au condus la convingerea expusă adineaori. Menţionez că în concepţia dreptului de creanţă corelativ unei obligaţii negative, dreptul de preempţiune este un drept pur şi simplu, neafectat de modalităţi, drept care nu este încălcat atât timp cât proprietarul nu vinde bunul, şi nici atunci când îl vinde sub condiţia neexercitării dreptului. În schimb, atunci când contractul de vânzare nu cuprinde această condiţie, dreptul de preempţiune este încălcat, iar sancţiunile încălcării au fost discutate la lit. c) din prezentul paragraf.

Definit ca drept de creanţă corelativ unei obligaţii negative, dreptul de preempţiune este însoţit de două drepturi accesorii care se nasc ulterior lui, sunt distincte de el, dar îl influenţează. Primul dintre ele este dreptul de creanţă născut la încheierea de către debitor a oricărui contract de vânzare privind bunul supus preempţiunii, drept corelativ obligaţiei acestui debitor de a notifica preemptorului acel contract. Ca natură juridică el este un drept de creanţă corelativ obligaţiei de a face. Dependenţa juridică a acestui drept faţă de dreptul de preempţiune este evidentă: dreptul de preempţiune este temeiul dreptului la notificare.

Al doilea drept accesoriu este dreptul preemptorului de a accepta contractul notificat prin plata preţului. Acest drept are natura unui drept potestativ întrucât prin manifestarea sa unilaterală de voinţă preemptorul creează o nouă situaţie juridică faţă de vânzător şi o desfiinţează pe cea creată între vânzător şi cumpărătorul ales de el. Acest drept se naşte la notificare, iar temeiul său este tot preexistenţa dreptului de preempţiune, ceea ce explică legătura de accesorietate cu acesta. Modul de exercitare a acestui drept influenţează existenţa dreptului de preempţiune: în cazul în care contractul notificat este acceptat în termen, dreptul de preempţiune se stinge prin exercitarea dreptului potestativ. În cazul în care acceptarea nu este exprimată în termen prin plata preţului către vânzător, dreptul de preempţiune se stinge prin decădere. Pentru drepturile legale de preempţiune acest efect extinctiv poate fi limitat doar la contractul notificat, urmând ca dreptul să subziste în privinţa oricărui alt contract pe care l-ar încheia noul proprietar devenit debitor al preempţiunii.

---

principale, vol. I, Ed. Humanitas, Bucureşti, 2004, p. 334 şi urm.; D. Chirică. *Tratat de drept civil..., op. cit.*, p. 100.

De asemenea, după cum am arătat, dreptul de preempțiune, legal sau convențional, se poate stinge în parte și în cazul în care debitorul face preemptorului o ofertă de contract pe care acesta nu o acceptă; în acest caz dreptul de preempțiune se stinge numai în privința contractului oferit și respins, dar subzistă în privința oricăror alte vânzări ale bunului în legătură cu care s-a instituit preempțiunea.

f) Caractere juridice. Dreptul de preempțiune este *indivizibil*[1] între creditori și între debitori și/sau între moștenitorii lor. Totuși, el urmează a se exercita și în privința contractelor prin care se vinde numai o parte din bunul sau din dreptul în legătură cu care s-a constituit preempțiunea.

Dreptul de preempțiune este *incesibil*[2] în sensul că dacă s-a constituit prin convenție el este strict personal (cu excepția transmiterii prin succesiune, dacă a fost constituit pe un termen determinat), iar dacă este instituit de lege în considerarea unei anumite calități a preemptorului, el se transmite numai împreună cu acea calitate.

Cum nu este de conceput o creanță contractuală nelimitată în timp pentru că ar deveni o servitute personală contrară libertății persoanei, dreptul convențional de preempțiune este *esențialmente temporar.* Părțile nu pot prevedea un termen mai mare de 5 ani, iar în cazul în care au făcut-o, clauza este lovită de nulitate parțială, termenul reducându-se de drept la 5 ani. În schimb, dacă părțile nu au prevăzut niciun termen, dreptul de preempțiune se consideră constituit pe toată durata vieții preemptorului.

g) Pluralitate de bunuri. Art. 1735 din noul Cod civil prevede regimul exercitării preempțiunii atunci când bunul supus acesteia se vinde împreună cu alte bunuri. Soluția depinde după cum bunul supus preempțiunii poate ori nu poate să fie despărțit de celelalte bunuri, fără ca vânzătorul să fie păgubit (în sensul că prețul total ar fi mai mic dacă bunurile s-ar vinde separat).

Spre exemplu, două terenuri pot fi în principiu înstrăinate distinct fără ca aceasta să afecteze valoarea lor de piață. Dimpotrivă, dacă cele două terenuri sunt vecine, atunci s-ar putea susține că vânzarea lor împreună ar procura un preț mai mare decât vânzarea lor separată, dat

[1] Art. 1739. C. civ.
[2] *Idem.*

fiind că o suprafață de teren mai mare se pretează unor utilizări practice mai numeroase decât două suprafețe de teren mai mici.

Dacă bunurile vândute nu pot fi despărțite fără pierdere pentru cumpărător, atunci dreptul de preempțiune se extinde asupra tuturor bunurilor vândute. De aici rezultă că, pe de o parte, așa cum spune art. 1735 alin. (2) dreptul nu se poate exercita decât prin plata prețului pentru toate bunurile vândute, iar pe de altă parte, că o asemenea exercitare desființează integral contractul încheiat de vânzător cu cumpărătorul pe care l-a ales și creează un contract identic cu preemptorul, care vizează deci toate bunurile vândute, iar nu numai pe acela în legătură cu care dreptul de preemțiune a fost instituit.

Dacă bunurile vândute pot fi despărțite fără a-l păgubi pe vânzător atunci exercitarea dreptului de preempțiune se va face numai în legătură cu bunul față de care a fost instituit prin plata unei părți din prețul convenit cu cumpărătorul ales de vânzător proporțională cu partea din valoarea totală a bunurilor vândute ce aparține bunului în legătură cu care se exercită preempțiunea. Exercitarea preempțiunii are în acest caz efectul neîndeplinirii condiției suspensive care afecta numai o parte din contractul încheiat de vânzător cu cumpărătorul pe care l-a ales, și anume partea privind vânzarea bunului supus preempțiunii; parte care se desființează și înlocuită de un contract format între preemptor și vânzător care preia toate clauzele contractului inițial referitoare la vânzarea bunului supus preempțiunii. Contractul cu cumpărătorul inițial se menține în privința vânzării celorlalte bunuri.

În contractul încheiat de vânzător cu terțul ales de el se poate prevedea care este această parte din preț. Preemptorul poate accepta această evaluare, plătind această parte, ipoteză care evită litigiul cu părțile. Totuși el poate susține că acest preț parțial este excesiv și, fiind o clauză introdusă pentru împiedicarea exercitării dreptului, ea nu îi poate fi opusă[1]. În consecință, el poate consemna la dispoziția vânzătorului o sumă mai mică, dar asumă riscul ca, dacă în litigiul ce va urma se va dovedi că suma consemnată nu era suficientă, să se constate că dreptul nu a fost exercitat potrivit legii și că preemptorul a decăzut din acest drept la expirarea termenului în care prețul trebuia consemnat integral, termen ce curge de la notificare și care, în cele mai

[1] Art. 1733 alin. (2).

multe cazuri, se va împlini anterior finalizării litigiului. Acest risc există şi atunci când părţile nu au furnizat nicio evaluare şi preemptorul trebuie să procedeze singur la stabilirea sumei care ar reprezenta partea din preţ corespunzătoare vânzării bunului în legătură cu care îşi exercită preempţiunea.

Rezultă, că pe de o parte, notificarea întregului contract către preemptor este obligatorie pentru ca acesta să poată evalua bunul în contextul general al tuturor schimburilor patrimoniale implicate în contract şi care au un impact asupra preţului global. În cazul în care contractul a fost notificat numai în parte, termenul de exercitare a dreptului de preemţiune nu începe să curgă. Pe de altă parte, din perspectivă practică, pentru conservarea dreptului său de preempţiune este preferabil pentru preemptor ca el să consemneze în termen o sumă mai mare urmând să obţină restituirea parţială atunci când preţul real se va putea stabili prin acordul părţilor sau în urma unui litigiu, decât să consemneze o sumă mai mică cu consecinţa decăderii din dreptul de preempţiune.

h) Pluralitate de preemptori. Art. 1734 C. civ. instituie şi regulile aplicabile în care mai mulţi titulari ai dreptului de preempţiune îşi exercită în mod concurent acest drept. Potrivit textului, preemptorul cu care se va încheia contractul în acest caz va fi selectat în funcţie de modul de instituire a dreptului său.

Astfel, dacă dreptul unuia dintre preemptori este instituit prin lege, contractul se va încheia cu acela. Dacă sunt mai mulţi preemptori, în această situaţie contractul se va încheia cu titularului dreptului legal de preempţiune ales de vânzător. Dacă s-au exercitat numai drepturi de preempţiune convenţionale instituite în legătură cu un imobil, contractul se va încheia cu preemptorul al cărui drept a fost primul notat în cartea funciară. În cazul în care bunul este mobil sau, deşi este un imobil, drepturile de preempţiune convenţionale nu au fost notate în cartea funciară, contractul se va încheia cu titularul dreptului de preempţiune având data certă cea mai veche. Această ordine de preferinţă este imperativă şi orice clauză contractuală contrară ei este considerată nescrisă.

Din aceste texte rezultă că atunci când în legătură cu un bun există mai multe drepturi de preempţiune, exercitarea dreptului de către unul dintre preemptori care ar putea fi înlăturat de un alt preemptor formează un contract de vânzare afectat de condiţia suspensivă a

neexercitării dreptului acestuia din urmă. Opinez însă că dacă preemptorului preferabil i s-a notificat deja contractul încheiat de vânzător cu cumpărătorul ales de el, notificarea contractului încheiat cu primul preemptor care şi-a exercitat dreptul nu mai este necesară, preemptorul preferabil decăzând din dreptul său dacă nu acceptă contractul în termenul ce curge de la notificarea iniţială.

Mai mult, în cazul existenţei mai multor drepturi legale de preempţiune contractul încheiat *ab initio* cu unul dintre titularii lor va fi pur şi simplu şi nu mai trebuie notificat celorlalţi întrucât din manifestarea de voinţă a vânzătorului rezultă că tocmai cumpărătorul este titularul dreptului legal de preempţiune pe care l-a ales. În schimb, dacă vânzătorul alege drept cumpărător pe un terţ, sau pe un titular al unui drept convenţional de preempţiune, contractul este afectat de condiţia neexercitării dreptului de preempţiune de către niciunul dintre titularii de drepturi legale de preempţiune şi trebuie notificat tuturor acestora. În cazul în care contractul este notificat numai unuia dintre ei care nu îşi exercită dreptul în termen, efectele contractului continuă totuşi să fie afectate de condiţia suspensivă a neexercitării dreptul de către titularul dreptului legal de preempţiune care nu a fost notificat, iar obligaţia de notificare faţă de acesta subzistă. În schimb, dacă titularul dreptului legal de preempţiune care a fost notificat îşi exercită dreptul, contractul încheiat cu acesta este pur şi simplu şi se stinge obligaţia de notificare a celuilalt titular legal al dreptului de preempţiune întrucât prin faptul notificării contractului iniţial doar faţă de unul dintre titularii legali ai dreptului de preempţiune vânzătorul şi-a manifestat alegerea între aceştia, alegere la care îi dă dreptul art. 1734 alin. (1) lit. b).

3. Obiectul contractului şi al obligaţiilor

20. OBIECTUL CONTRACTULUI

Potrivit art. 1225 alin. (1) din noul Cod civil, obiectul contractului îl reprezintă operaţiunea juridică asupra căreia părţile s-au pus de acord. Pentru contractul de vânzare obiectul contractului este tocmai vânzarea dorită de părţi.

Alin. (2) al aceluiaşi text prevede că obiectul trebuie să fie determinat şi licit sub sancţiunea nulităţii absolute. În opinia mea, obiectul

este determinat dacă sunt cel puțin determinabile obiectele obligațiilor principale, adică al acelor obligații esențiale pentru a stabili natura operațiunii ce constituie obiectul contractului. De esența vânzării sunt strămutarea unui drept și plata unei sume de bani. Dacă natura și obiectul dreptului, pe de o parte, și cuantumul sumei, pe de altă parte, pot fi determinate pe temeiul acordului de voință al părților la data la care fiecare dintre cele două obligații corespunzătoare devine scadentă, atunci obiectul contractului este determinat: vânzarea dreptului d asupra bunului b pentru suma s. Pentru ca vânzarea să fie determinată, d, b și s trebuie să poată fi determinate pe baza contractului dintre vânzător și cumpărător la data la care obligațiile al căror obiect este configurat prin d, b și respectiv s trebuie să fie executate conform aceluiași contract. În această concepție, caracterul determinat al obiectului contractului decurge din caracterul determinabil al obiectelor obligațiilor ce sunt esențiale pentru calificarea lui.

Caracterul ilicit al obiectului contractului este definit de alin. (3) al art. 1225 „Obiectul este ilicit atunci când este prohibit de lege sau contravine ordinii publice sau bunelor moravuri".

Uneori legea poate prohibi activitatea ce constituie obiectul uneia dintre obligațiile esențiale și atunci nu numai acea obligație este nulă pentru obiect ilicit, ci întregul contract este nul pentru obiect ilicit; într-adevăr, nulitatea nu poate fi numai parțială întrucât, prin ipoteză, în virtutea caracterului esențial al obligației, nulitatea ei antrenează nulitatea întregului contract[1]. Spre exemplu, transferul bunurilor inalienabile este prohibit de lege în orice contract ar fi introdus (schimb, vânzare, donație). Prin urmare, dacă printr-un contract se vinde un astfel de bun, nu numai obiectul obligației de a transfera bunul vândut este ilicit, ci întreaga vânzare, adică obiectul contractului de vânzare, astfel încât acest contract va fi lovit de nulitate absolută.

Pe de altă parte însă, este posibil ca legea să interzică o activitate nu în considerarea faptului că ea formează obiectul unei obligații, ci în a celui că formează obiectul unui contract. Spre exemplu, nu orice transfer al unui bun contrafăcut este interzis de lege, vânzarea bunurilor contrafăcute este interzisă de lege. Donarea de organe este permisă, vânzarea lor e nulă pentru obiect ilicit și imoral.

---

[1] Art. 1255 alin. (1).

Sub acest aspect, este de menționat că anumite vânzări (în sensul de operațiuni ce fac obiectul unui contract de vânzare) sunt licite numai dacă au făcut obiectul unor autorizații și formalități administrative speciale impuse de considerente de ordine publică. În legislația specială, sunt impuse asemenea condiții pentru bunurile monopol de stat (potrivit Legii nr. 31/1996 privind regimul monopolului de stat), materialele explosive (potrivit Legii nr. 295/2004 privind regimul armelor și al munițiilor, precum și Legii nr. 126/1995 privind materiile explozive), produsele și substanțele stupefiante (potrivit Legii nr. 339/2005 privind regimul juridic al plantelor, substanțelor și preparatelor stupefiante și psihotrope), produsele și substanțele toxice (potrivit Legii nr. 360/2003 privind regimul substanțelor și preparatelor chimice periculoase), medicamentele (Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății).

Pe lângă aspectele menționate care țin de obiectul contractului, valabilitatea lui este condiționată și de îndeplinirea unor cerințe specifice obiectului fiecăreia dintre obligațiile esențiale. Obiectul obligației este, potrivit art. 1226 alin. (1) C. civ., prestația la care se angajează debitorul. După cum rezultă din definiția vânzării, obiectul obligației esențiale a vânzătorului este a transfera dreptul vândut, iar obiectul obligației esențiale a cumpărătorului este de a plăti prețul. Cerințele specifice de validitate nu privesc atât aceste prestații, transferul unui drept și plata prețului, cât obiectele lor, bunurile asupra cărora se execută aceste prestații, care reprezintă obiecte derivate ale obligațiilor esențiale. Vom trata deci în continuare cerințele de validitate privind bunul vândut și prețul.

21. BUNUL VÂNDUT

Cerințele de validitate a contractului de vânzare pe care trebuie să le îndeplinească bunul vândut sunt următoarele:

a) să fie un bun. Bunul este o valoare economică susceptibilă de a fi protejată direct prin drepturi patrimoniale.

Dacă valoarea pe care părțile ar dori să o înstrăineze prin vânzare nu este economică, ci afectivă, politică, ori de altă natură, ea nu este un bun și, prin urmare, vânzarea ar fi lovită de nulitate absolută. În acest

sens s-a decis în jurisprudența franceză în ceea ce privește vânzarea unei ... candidaturi parlamentare[1].

În plus, chiar dacă valoarea este economică dacă ea nu este susceptibilă de a fi protejată direct prin drepturi patrimoniale, nu poate face obiectul unei vânzări. Spre exemplu, secretul comercial poate face obiectul unui contract de comunicare cu titlu oneros, dar acela va avea natura juridică a unui contract de antrepriză, nu aceea a unui contract de vânzare, pentru secretul comercial nu este protejat direct prin drepturi patrimoniale, iar contractul în cauză nu transferă bunuri, ci generează obligații de a face ce au ca obiect transferul unei informații[2].

b) să fie determinat sau cel puțin determinabil. Bunul este determinat, atunci pe baza prevederilor contractului se poate stabili bunul vândut chiar la data încheierii contractului. El este determinabil, atunci bunul vândut nu se poate stabili la data încheierii contractului, dar pe baza criteriilor prevăzute de părți în contract bunul vândut poate fi stabilit la data când trebuie să se execute obligația de a transfera proprietatea. În cazul în care criteriile prevăzute de părți în contract nu sunt suficiente pentru ca bunul vândut să fie cel puțin determinabil, atunci contractul este lovit de nulitate absolută.

Natura bunurilor și voința părților impun modul de determinare a bunului vândut. Dacă părțile stabilesc lucrul vândut în individualitatea sa, astfel încât numai bunul vândut corespunde criteriilor lor, bunul este individual determinat (de ex., casa situată în localitatea X, la adresa Y). Dacă părțile stabilesc numai categoria din care face parte bunul vândut și numărul, măsura sau cantitatea bunurilor din acea categorie ce vor face obiectul vânzării, bunul vândut este de gen sau determinat generic (de ex., 10 roșii, 3 tone de grâu, 10 ha de teren arabil – fără indicarea amplasamentului. De regulă, categoria stabilită de părți este nelimitată, sens în care se afirmă că „bunurile de gen nu pier" (*genera non pereunt*). Totuși, vânzarea poate avea ca obiect și bunuri dintr-un gen limitat în sensul că deși părțile determină bunul vândut prin gen și cantitate, genul este individualizat în așa fel încât

---

[1] *Apud* D. Chirică, *op. cit*, p. 57.

[2] A se vedea R. Dincă, *Contractul de comunicare a secretului comercial (I)*, în Dreptul nr. 9/2009, p. 31 și urm.

este finit (ex. 10 roşii din acest coş; 3 tone de grâu din silozul meu, 10 ha de teren arabil din suprafaţa aflată în raza comunei X judeţul Y etc.).

c) să existe. Această condiţie este îndeplinită chiar dacă la data vânzării bunul nu se află în patrimoniul vânzătorului, ci în al altei persoane[1].

Condiţia nu este îndeplinită dacă bunul avut în vedere de părţi a pierit înainte de încheierea contractului. Ipoteza nu poate privi decât bunuri individual determinate sau bunuri dintr-un gen limitat care a pierit în întregime. În acest caz, contractul este lovit de nulitate absolută[2]. Dacă bunul individual determinat era numai parţial pierit ori dacă genul limitat era pierit într-o asemenea măsură încât cantitatea rămasă este mai mică decât cea prevăzută de părţi, atunci cumpărătorul care nu cunoştea acest aspect poate cere anularea contractului sau reducerea proporţională a preţului[3]. Anularea poate fi obţinută numai dacă sunt întrunite condiţiile anulării contractului pentru eroare esenţială[4]. În cazul în care numai vânzătorul cunoştea pieirea parţială a bunului şi nu a comunicat-o cumpărătorului la data contractării, cumpărătorul poate solicita şi despăgubiri pe terenul răspunderii delictuale pentru fapta ilicită de dol prin reticenţă. Dacă în schimb cumpărătorul cunoştea pieirea parţială a lucrului înainte de data încheierii contractului, el nu poate pretinde niciun remediu pentru această pieire. Mai mult, chiar dacă la data încheierii contractului, cumpărătorul ştia numai că este posibil ca bunul să fi pierit în parte şi totuşi a contractat spre exemplu, cumpăr o casă pe care am văzut-o ultima oară înaintea unui recent şi puternic cutremur care e posibil să o fi afectat), el nu mai poate pretinde anularea sau reducerea preţului întrucât a acceptat riscul ca bunul să fi pierit, iar dacă acest risc a fost determinant contractul este aleatoriu.

Se consideră că este îndeplinită condiţia ca bunul să existe atunci când, deşi bunul nu exista la data contractului de vânzare, părţile au

[1] A se vedea infra, nr. 24.
[2] Art. 1659 teza I C. civ.
[3] Art. 1659 teza a II-a C. civ.
[4] Art. 1207 şi următoarele C. civ.

încheiat contractul în perspectiva apariției lui, situație denumită vânzarea bunului viitor[1]. În acest caz, contractul este valabil, iar obligațiile vânzătorului vor fi executate asupra bunului de îndată ce acesta apare, adică de îndată ce el devine apt pentru de a fi folosit pentru destinația în vederea căreia s-a încheiat contractul, destinație care în absența unei alte prevederi în contract se presupune a fi destinația normală a bunului potrivit naturii sale.

Vânzarea lucrului viitor este de regulă comutativă, iar nu aleatorie: cumpărătorul nu suportă riscul neapariției bunului decât în cazul în care şi l-a asumat în mod expres, caz în care va plăti prețul chiar dacă bunul nu se realizează. În această situație, dacă şansa apariției bunului, respectiv riscul neapariței sale constituie cauza pentru care părțile au contractat, contractul este aleatoriu. În schimb, în cazul – regulă – în care riscul neapariției bunului nu a fost asumat de cumpărător, el va fi suportat de debitorul obligației imposibil de executat, adică vânzătorul care, în schimb nu poate reclama prețul de la cumpărător, iar dacă i-a fost deja plătit, el are dreptul la restituire. În consecință, în cazul neapariției bunului contractul nu produce niciun efect.

Cu toate acestea, nu se poate susține că acest contract este integral condițional (afectat de condiția suspensivă a neexecutării bunului) întrucât vânzătorul este obligat pur şi simplu să facă tot ce depinde de el pentru realizarea bunului (spre exemplu, vânzătorul recoltei viitoare de pe terenul său trebuie să desfăşoare toate operațiunile agricole necesare culturii, pescarul care vinde peştele prins în ziua următoare este obligat să pescuiască în program normal integral, dezvoltatorul imobiliar care vinde un apartament viitor este obligat să construiască etc.). În consecință, vânzătorul datorează cumpărătorului daune interese în cazul în care bunul nu se realizează din culpa sa.

Atunci când bunul se realizează numai parțial, cumpărătorul are alegerea între a cere desființarea vânzării şi o reducere proporțională a prețului. După părerea mea, acestea sunt variante ale rezoluțiunii, respectiv reducerii contraprestației cauzate de neexecutarea obligației de a transfera proprietatea, fie că această neexecutare este fortuită, fie că ea este culpabilă, caz în care vânzătorul datorează în plus daune

[1] Art. 1658 C. civ.

interese. În raport cu regimul de drept comun, legiuitorul prevede totuşi o derogare de la regula declaraţiei unilaterale de rezoluţiune, pentru a evita hazardul unei aprecieri subiective într-o problemă – neexecutare parţială – susceptibilă de subiectivism şi de incertitudine.

Potrivit textelor exprese ale art. 1658, regulile sus-menţionate se aplică şi în cazul în care vânzarea a avut ca obiect bunuri dintr-un gen limitat care urma să se realizeze, fie că acest gen nu s-a realizat, fie că s-a realizat într-o măsură insuficientă pentru executarea integrală a vânzării. Într-o perioadă în care progresele tehnicii sunt atât de frecvente şi rapide încât au devenit previzibile, nu este absolut exclus ca părţile să încheie în cunoştinţă de cauză contracte având ca obiect bunuri dintr-un gen viitor chiar nelimitat. Cred că şi în acest caz, regulile menţionate se aplică prin analogie.

d) să fie susceptibil de înstrăinare. Bunul este susceptibil de înstrăinare dacă, prin natura sa este susceptibil de a fi desprins de persoana titularului şi dacă potrivit legii acesta îl poate înstrăina.

Primul aspect s-a dovedit discutabil în cazul vânzărilor de clientelă[1]. În această privinţă, s-a apreciat că anumite clientele comerciale sunt susceptibile de a fi desprinse de persoana titularului întrucât abilităţile strict personale ale acestuia joacă un rol mai puţin important în cadrul fondului de comerţ, în care elementele dominante sunt marca, organizarea întreprinderii, locaţiile etc. Asemenea clientele comerciale pot face obiectul unei vânzări. Dimpotrivă, clientelele civile (de tipul clientelei unui avocat, unui stomatolog, unui notar) sunt mai strâns legate de persoana titularului, iar posibilitatea înstrăinării lor rămâne discutabilă. Opinăm că şi în cazul în care clientela este strâns legată de persoana cedentului, părţile ar trebui prezumate conştiente de acest aspect, astfel încât chiar în cazul în care contractul ar fi nul ca vânzare pentru neîndeplinirea condiţiilor de validitate ale obiectului, el ar putea fi convertit într-un contract de antrepriză sub specia contractului de prezentare către clientelă a aşa-numitului cedent, urmând să fie menţinut ca valabil în această calitate.

Al doilea aspect al cerinţei pe care o analizăm este în mod tradiţional tratat de doctrină drept cerinţa ca „bunul să fie în comerţ" ori „să se afle în circuitul civil". Întrucât, o asemenea cerinţă, care este

[1] A se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 53-55.

în acelaşi timp universală şi variabilă de la un tip de contract la altul, ajunge să fie descrisă tautologic, am preferat o formulă adecvată naturii vânzării. Observăm însă că dacă printr-un contract dat se transferă sau se constituie un alt drept decât dreptul de proprietate, atunci condiţia pe care o analizăm se reformulează, în sensul că bunul trebuie să fie susceptibil de transferul sau constituirea dreptului care fac obiectul obligaţiei vânzătorului. Deoarece ţine de determinarea legii, în oricare din formulările sale, această cerinţă se apropie până la confuzie de aceea ca lucrul vândut să nu fie ilicit sau imoral.

După cum se ştie, circulaţia bunurilor prin încheierea de contracte contribuie la progresul social. Un contract nu poate fi încheiat decât dacă este voit şi fiecare dintre părţi nu l-ar voi dacă acel contract nu i-ar satisface un interes, de regulă economic. De aceea, contractele contribuie la satisfacerea intereselor economice ale părţilor lor şi prin aceasta la progresul general. În consecinţă, legiuitorii de pretutindeni încurajează încheierea contractelor, inclusiv încheierea contractelor prin care se transferă bunuri. Şi în ţara noastră, libertatea circulaţiei bunurilor este un aspect al principiului constituţional al libertăţii economice[1]. Declararea unui bun ca fiind nesusceptibil de înstrăinare (numită şi inalienabilitate) este din acest motiv excepţională şi ea nu poate fi justificată decât dacă în cazul bunului vizat un interes specific depăşeşte interesul general al libertăţii de circulaţie a bunurilor. În virtutea caracterului lor excepţional, inalienabilităţile sunt de strictă interpretare şi aplicare.

În funcţie de gradul lor de intensitate, inalienabilităţile sunt absolute sau relative. Astfel, sunt absolute interdicţiile ce poartă asupra oricărei înstrăinări a bunului vizat. În schimb, interdicţiile privind numai anumite înstrăinări ale bunului, precum şi regulile prin care se impun condiţii la înstrăinare, interzicându-se astfel înstrăinările care nu îndeplinesc aceste condiţii. În funcţie de originea instituirii lor, inalienabilităţile sunt legale sau convenţionale. Cele două clasificări pot fi combinate.

În ceea ce priveşte inalienabilităţile *legale*, le-am evocat deja pe cele relative care privesc vânzarea în contextul cerinţei ca obiectul

[1] A se vedea art. 135 alin. (2) lit. a) din Constituţia României.

contractului să fie licit şi moral[1]. Inalienabilităţile legale absolute sunt fie definitive, fie temporare.

Este *definitivă* inalienabilitatea bunurilor proprietate publică[2]. Ţinând cont de natura şi utilizarea acestor bunuri, interesul ca ele să aparţină numai statului sau unităţilor administrativ teritoriale a prevalat pentru legiuitorul constituant şi pentru cel organic în raport cu interesul mai puţin specific al circulaţiei tuturor bunurilor. Proprietatea publică nu este numai nesusceptibilă de a face obiectul unor contracte de înstrăinare, dar nici nu poate fi dezmembrată potrivit regulilor de drept comun. Spre exemplu, este nul absolut un contract de constituire a dreptului de uzufruct asupra unui bun proprietate publică. Dezmembrămintele dreptului de proprietate publică sunt enumerate limitativ de lege[3], la fel ca şi actele prin care ele se pot forma. Dintre aceste acte juridice, numai contractul de concesiune poate avea uneori natura juridică a unei varietăţi de vânzare, dar în acest caz nu bunurile proprietate publică fac obiectul derivat al vânzării, ci productele lor[4].

În schimb, înainte de a fi abrogate,inalienabilitatea terenurilor pentru care s-a constituit dreptul de proprietate în baza Legii nr. 18/1991, prevăzută de art. 32 din această lege, şi inalienabilitatea locuinţelor cumpărate de chiriaşi în condiţii favorabile, conform legii nr. 112/1995, prevăzută de art. 9 din această lege, erau *limitate în timp* la 10 ani de la dobândire. Această limită temporară se explică prin raţiunile de protecţie socială avute în vedere prin instituirea în legile menţionate a unui mod favorabil de dobândire a acestor bunuri. Asemenea raţiuni nu puteau fi satisfăcute decât dacă bunurile dobândite rămâneau pentru suficient de mult timp în posesia celor pe care, în considerarea unor calităţi legate de acele raţiuni, legea i-a desemnat drept dobânditori. În primul caz este vorba de familii tinere sau de intelectuali pe care legea îi încuraja să se stabilească în localităţi rurale prin obţinerea facilă a unor terenuri în acele localităţi. Este evident că înstrăinarea rapidă a acelor terenuri ar fi fost primul semn că

---

[1] A se vedea supra, nr. 20.

[2] A se vedea art. 861 C. civ.

[3] Se vedea art. 866 C. civ.

[4] Pentru calificarea concesiunii bogăţiilor subsolului drept vânzare de bunuri viitoare, a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 37.

scopul legii nu a fost atins. În al doilea caz este vorba de dreptul chiriaşului la stabilitatea locuinţei, stabilitate care ar fi fost compromisă dacă, la scurtă vreme după ce a devenit proprietar, fostul chiriaş înstrăina locuinţa abia dobândită. În ambele cazuri, s-a urmărit ca mijloacele juridice de atingere a unor obiective sociale să nu fie deturnate de la scopul lor prin încurajarea unor operaţiuni speculative prin care persoane care au obţinut anumite bunuri importante în condiţii favorabile le-ar transforma într-o sursă nemeritată de venituri sacrificând tocmai raţiunile care au determinat acele condiţii. Este motivul pentru care contractele prin care s-ar fi încercat ocolirea acestor inalienabilităţi (antecontracte de vânzare potrivit cărora preţul vânzării se plăteşte imediat, iar contractul urmează a fi încheiat la expirarea interdicţiei legale, contracte de ipotecă asupra bunurilor vizate garantând împrumuturi acordate celor care au dobândit bunul în condiţii favorabile etc.) trebuie sancţionate cu constatarea nulităţii absolute în măsura în care se dovedeşte frauda la lege. Discuţia rămâne aplicabilă şi după abrogarea inalienabilităţilor legale menţionate în privinţa contractelor încheiate înaintea acestei abrogări, întrucât validitatea acestor contracte rămâne supusă legii în vigoare la data încheierii lor, iar abrogarea nu poate produce efecte decât pentru viitor, iar nu şi pentru trecut.

Inalienabilitatea *convenţională* reprezintă o limită a prerogativei dispoziţiei juridice din cadrul dreptului de proprietate impusă pe cale de convenţie. Aceluiaşi regim juridic îi sunt supuse şi inalienabilităţile instituite prin testament. Întrucât contravine principiului general al libertăţii de circulaţie a bunurilor, o clauză de inalienabilitate este lovită de nulitate absolută dacă nu satisface următoarele condiţii cumulative[1]:

– Să fie justificată de un interes serios şi legitim. Acest interes trebuie să fie suficient de puternic şi de specific pentru ca în cazul dat să exceadă interesul general al libertăţii de circulaţie a bunurilor. Spre exemplu, interesul unui donator de a păstra donatarului un minim patrimonial constând în bunurile donate care să îi permită un nivel de trai decent până la obţinerea unor alte surse de venit poate fi un asemenea interes. Pentru raţiuni care ţin de controlul bunei administrări

[1] Art. 627 alin. (1) C. civ.

a bunului, poate fi justificat şi interesul unui nud proprietar ca uzufructarul să nu-şi înstrăineze dreptul[1] sau al unui coproprietar ca un alt coproprietar să nu-şi înstrăineze cota parte din drept[2]. Chiar şi interesul creditorului ipotecar ca debitorul să păstreze bunul ipotecat până la stingerea creanţei garantate poate fi suficient spre a impune acestuia o obligaţie de a nu înstrăina, însă nerespectarea acesteia nu poate fi sancţionată decât prin daune interese, care în plus nu pot fi cuantificate printr-o clauză penală[3]. În schimb, după părerea mea, interesul unui creditor chirografar ca debitorul să menţină un activ patrimonial consistent, apt să servească executării obligaţiei asumate, nu poate justifica o clauză de inalienabilitate în sarcina celui din urmă cu privire la unul sau mai multe din bunurile sale. În primul rând, o asemenea clauză de „garanţie negativă" ar conduce la constituirea unui drept de garanţie reală neprevăzut de lege, ori atât drepturile reale, cât şi garanţiile sunt supuse principiului legalităţii. În al doilea rând, interesul unui creditor chirografar ca debitorul să aibă suficiente bunuri încât să poată executa obligaţia corelativă creanţei sale nu este suficient de specific pentru a putea înlătura interesul general al liberei circulaţii a bunurilor. Aproape orice contract naşte obligaţii care, de regulă, sunt corelative unor creanţe chirografare; a accepta că acestea justifică imobilizări patrimoniale până la executare ar însemna să transformăm excepţia admisibilităţii clauzelor de inalienabilitate în regulă. Departe de a încuraja creditul, o asemenea soluţie ar rigidiza circuitul civil şi ar diminua securitatea lui dinamică, astfel efectul economic global al acceptării ei ar fi negativ;

– Să aibă o durată de cel mult 49 de ani. Rezultă că o clauză de inalienabilitate este esenţialmente temporară. Însă acest caracter temporar nu trebuie pus numai în relaţie cu a doua condiţie de validitate a clauzei, ci şi cu prima. Întrucât impune o excepţie de la libera circulaţie a bunurilor, care trebuie justificată printr-un interes

[1] Art. 714 alin. (1) este expres în acest sens: *„În absenţa unei prevederi contrare,* uzufructuarul poate ceda dreptul său unei alte persoane fără acordul nudului proprietar..."

[2] Art. 634 alin. (1): „Fiecare coproprietar este titularul exclusiv al unei cote-părţi din dreptul de proprietate şi poate dispune în mod liber de aceasta *în lipsă de stipulaţie contrară*".

[3] Art. 2384 C. civ.

serios şi legitim, clauza de inalienabilitate trebui limitată numai la ceea ce este necesar pentru protecţia acelui interes, iar această limitare este în primul rând temporală. De aceea, în cazul în care clauza este instituită pentru o durată mai lungă decât durata previzibilă a interesului serios şi legitim care o justifică, chiar dacă aceasta este mai scurtă sau egală cu 49 de ani, ea va fi lovită de nulitate absolută parţială în privinţa perioadei care depăşeşte durata interesului legitim.

Mai mult, chiar şi în cazul în care, contrar previziunilor legitime ale părţilor de la momentul încheierii contractului în care a fost introdusă clauza, din cauza unor împrejurări ulterioare de orice natură, interesul legitim încetează să mai justifice inalienabilitatea chiar înainte de expirarea duratei pentru care a fost prevăzută, proprietarul poate înstrăina bunul cu autorizarea justiţiei, ipoteză explicabilă prin caducitatea clauzei de inalienabilitate. Aceeaşi soluţie se aplică şi în cazul în care interesului legitim care justifica iniţial inalienabilitatea i s-a adăugat ulterior, un alt interes, şi el legitim şi serios, care este mai bine protejat prin înstrăinare şi care este superior celui care a justificat clauza[1]. Spre exemplu, donatorul a impus donatarului să nu înstrăineze garsoniera donată, situată lângă facultate, pe durata studiilor donatarului la această facultate. Ulterior, în urma unui accident, donatarul necesită o intervenţie chirurgicală scumpă, pe care nu are mijloacele de a o plăti dacă nu vinde bunul donat. Menţionez că dacă interesul superior exista încă de la data încheierii contractului, această împrejurare poate pune în cauză legitimitatea interesului care justifica iniţial clauza şi deci validitatea sa, dar nu poate antrena caducitatea clauzei.

Distincţia este importantă întrucât caducitatea clauzei de inalienabilitate nu influenţează celelalte efecte ale contractului în care a fost introdusă, pe când nulitatea poate avea asemenea influenţă. Astfel, potrivit art. 627 alin. (3), nulitatea clauzei de inalienabilitate stipulate într-un contract atrage nulitatea întregului contract numai dacă acea clauză a fost determinantă la încheierea contractului. Textul face aplicaţia regulilor generale în materie de nulitate[2]. Totuşi, teza sa finală adaugă că în contractele cu titlu oneros, caracterul determinant se prezumă până la proba contrară. Soluţia se justifică prin cauza tipică a

[1] Art. 627 alin. (2) C. civ.
[2] Art. 1255 alin. (1) C. civ.

contractelor cu titlu oneros în care fiecare parte urmăreşte să obţină un avantaj echivalent dezavantajului pe care şi-l asumă. Or, existenţa sau inexistenţa dreptului de a înstrăina un bun are de regulă un impact serios asupra valorii economice a acelui bun şi deci şi asupra aptitudinii sale de a fi echivalent cu o altă prestaţie. În consecinţă, fie că reprezintă ea însăşi echivalentul avut în vedere iniţial, fie că influenţează hotărâtor valoarea acestui echivalent, clauza de inalienabilitate are de regulă un impact hotărâtor asupra cauzei imediate a contractului şi sub acest aspect este determinant pentru încheierea sa. Desigur că această situaţie cunoaşte şi excepţii (şi de aceea proba contrară este admisă). Spre exemplu, într-un contract prin care se înstrăinează un bun principal şi unul accesoriu este mai greu de susţinut că inalienabilitatea celui din urmă bun ar fi determinantă pentru asumarea obligaţiei de a transfera bunul principal ori a celei de a plăti preţul pentru acest transfer.

Clauza de inalienabilitate se subînţelege în contractele din care se naşte obligaţia de a transfera în viitor proprietatea[1], în pactele de opţiune pentru un contract translativ[2] şi în promisiunile de contracte translative[3]. În consecinţă:

a) Într-un contract din care rezultă obligaţia de a transfera proprietatea unui bun, debitorul este ţinut să nu înstrăineze bunul nici unei alte persoane decât creditorul între data încheierii contractului sau a dobândirii bunului de către debitor, socotindu-se cea care survine ultima, şi data transferului proprietăţii către creditor;

b) Într-un contract de promisiune de contract translativ privind un bun, promitentul înstrăinător este ţinut să nu transfere bunul nici unei alte persoane decât beneficiarul promisiunii sau promitentul dobânditor, după caz, între data încheierii contractului de promisiune sau a dobândirii bunului de către promitent, socotindu-se cea care survine ultima şi, fie data transferului proprietăţii către promitentul dobânditor, în cazul promisiunii bilaterale ori către beneficiarul care a cerut încheierea contractului, în cazul promisiunii unilaterale, fie momentul

[1] Art. 627 alin. (4) C. civ.
[2] Art. 1668 alin. (1) coroborat cu 1651 C. civ.
[3] Art. 60[1] din Legea nr. 71/2011 privind punerea în aplicare a Codului civil.

în care dreptul beneficiarului rezultând din acest ultim contract s-a stins în alt mod;

c) Într-un pact de opțiune pentru un contract translativ a unui bun, promitentul înstrăinător este ținut să nu transfere bunul nici unei alte persoane decât beneficiarul, între data încheierii pactului sau a dobândirii bunului de către promitent, socotindu-se cea care survine ultima și, fie data transferului proprietății către beneficiar, fie momentul în care dreptul său se stinge în alt mod.

Din textele codului, rezultă că o clauză de inalienabilitate este o limită temporară impusă convențional dreptului de proprietate. Încălcarea acestei limite produce efecte atât din perspectiva contractului prin care a fost introdusă, cât și față de terții cărora le este opozabilă.

Din perspectiva contractului, impunerea prin contract a unei limite dreptului de proprietate al unei părți creează un drept relativ, de creanță între cel al cărui drept a fost limitat și cel cu care s-a încheiat contractul referitor la această limită. Altfel spus, ca întotdeauna când contractul are efecte reale, între părțile lui se creează și efecte obligaționale, creanțe cu obligații corelative, care au ca obiect respectarea efectelor reale între cei care le-au creat. În consecință, clauza de inalienabilitate nu impune numai o limită a dreptului de proprietate, ci și o obligație între cel care a impus limita prin contract și cel care și-a asumat-o prin același contract. Primul este creditorul, iar al doilea debitorul unei obligații de a nu înstrăina bunul. Când clauza este impusă în interesul legitim al unui terț pe care părțile au dorit să-l favorizeze, acestui prim raport obligațional i se adaugă un al doilea, rezultând dintr-o stipulație pentru altul în favoarea acelui terț, în care terțul este creditor al obligației de a nu înstrăina, iar titularul dreptului de proprietate limitat este debitor.

Când clauza de inalienabilitate este încălcată, atât creditorul cocontractant, cât și terțul beneficiar pot cere daune interese pentru neexecutarea obligației corelative creanțelor lor (executare prin echivalent)[1]. Creditorul parte poate alege să sancționeze această încălcare solicitând rezoluțiunea contractului în care s-a introdus clauza, cu restituirea prestațiilor și daune interese[2]. Dacă acel contract transferase

---

[1] A se vedea și art. 628 alin. (5) C. civ.

[2] Art. 629 alin. (1) C. civ. Alineatele acestui articol folosesc terminologia specifică situației în care clauza de inalienabilitate este impusă într-un contract translativ de proprietate de către înstrăinător dobânditorului în legătură cu bunul

bunul în legătură cu care s-a instituit inalienabilitatea, ponderea relativă dintre restituire şi daune interese rezultă din existenţa sau inexistenţa posibilităţii creditorului parte de a recupera în natură bunul pe care l-a înstrăinat şi care ulterior, prin ipoteză, a fost transferat cu încălcarea clauzei de inalienabilitate. Or, o asemenea restituire nu este posibilă în natură decât dacă acest al doilea transfer poate fi şi el desfiinţat.

În cazul în care clauza de inalienabilitate era opozabilă subdobânditorului[1], atât creditorul parte, cât şi terţul beneficiar pot cere anularea contractului încheiat de acesta cu debitorul clauzei[2] şi, sub aceeaşi condiţie a opozabilităţii, a tuturor contractelor încheiate cu dobânditori subsecvenţi. Întrucât protejează interese private, sancţiunea aplicabilă acestor contracte este nulitatea relativă astfel încât creditorii pot introduce acţiunea în anulare în termen de trei ani de la data când au cunoscut încălcarea clauzei prin încheierea contractului anulabil[3]. Cât priveşte opozabilitatea clauzei faţă de subdobânditor, în materie imobiliară ea se realizează prin notarea în cartea funciară[4]. În materie mobiliară, numai dacă subdobânditorul cunoştea clauza la data încălcării ei, dacă bunul nu a fost încă predat subdobânditorului de bună-credinţă ori atunci când contractul cu subdobânditorul este cu titlu gratuit, anularea acestui contract poate fi obţinută de creditorul cocontractant sau de terţul beneficiar[5].

22. PREŢUL

Trei cerinţe sunt specifice preţului vânzării:

a) Să fie în bani. Noţiunea de bani nu cuprinde numai moneda naţională română, ci orice altă monedă naţională. Cerinţa distinge vânzarea de alte contracte translative. Spre exemplu, dacă în schimbul transferului unui drept se transferă un bun ori un alt drept, contractul

---

transmis. Am văzut însă că din alte texte legislative rezultă că aceasta nu este singura situaţie în care o clauză de inalienabilitate este admisibilă şi în care trebuie să fie eficientă. De aceea ne prevalăm de noţiunea mai largă de creditor al obligaţiei de a nu înstrăina, noţiune a cărei sferă de aplicare am explicat-o în rândurile ce precedă.

[1] Art. 628 alin. (1) C. civ.

[2] Art. 629 alin. (2) C. civ.

[3] Art. 2529 alin. (2) C. civ.

[4] Art. 628 alin. (2) coroborat cu art. 902 alin. (2) pct. 8 C. civ.

[5] Art. 628 alin. (3) coroborat cu art. 937 C. civ.

nu este de vânzare, ci de schimb. În cazul în care contraprestația pentru transfer este de a face, atunci contractul este de regulă de antrepriză, dacă ea constă în asigurarea întreținerii, contractul este de întreținere, iar dacă obligația asumată în schimbul transferului este de a asigura folosința unui lucru, contractul este de locațiune. În fine, dacă în schimbul transferului s-a urmărit stingerea unei obligații, contractul este de dare în plată, iar dacă o nouă obligație de a transfera un drept se naşte în schimbul stingerii unei obligații anterioare, se încheie un contract de novație.

În opinia mea, contractul rămâne de vânzare şi atunci când suma de bani plătită în schimbul transferului dreptului urmează a se plăti în rate periodice până la sfârşitul vieții unei persoane, chiar dacă în acest caz el primeşte şi calificarea concurentă de contract de rentă viageră şi este supus atât regulilor de la vânzare, cât şi celor de la renta viageră.

b) Să fie determinat sau cel puțin determinabil sub aspectul cuantumului. Noțiunea de preț determinat desemnează prețul al cărui cuantum a fost fixat de părți la încheierea contractului. Vânzarea făcută pe un preț care nu a fost determinat în contract este valabilă dacă părțile au convenit asupra unei modalități prin care prețul poate fi determinat ulterior, dar nu mai târziu de data plății, şi care nu necesită un nou acord de voință al părților[1]. Acesta este cazul prețului determinabil. Aceasta înseamnă că *toate* elementele necesare stabilirii prețului în viitor sunt cuprinse în contract, iar dacă aceste elemente nu pot fi obiectiv utilizate decât la un anumit moment ulterior, obligația de plată a prețului este implicit afectată de modalitatea termenului care se împlineşte la acel moment.

Spre exemplu, „vând bunul X pentru prețul pe care barilul de petrol îl va avea la bursa Y peste o lună, când voi şi plăti acest preț" O ipoteză relativ frecventă este aceea a vânzării în bloc, sau cu grămada[2], când bunul vândut este individual determinat, dar prețul său este stabilit pe unitate de măsură, iar măsura exactă a bunului urmează a se stabili după încheierea vânzării. Spre exemplu, „îți vând această grămadă de ardei cu 5 lei kilogramul". Va trebui să cântărim ardeii pentru a determina cuantumul prețului. Într-o aplicațiune a acestei

[1] Art. 1661 C. civ.
[2] Art. 1679 C. civ.

situații, art. 1663 prevede că atunci când prețul se determină în funcție de greutatea lucrului vândut, la stabilirea cuantumului său nu se ține seama de greutatea ambalajului.

O altă ipoteză de preț determinabil prevăzută de noul cod, este aceea în care părțile convin ca un terț determinat să stabilească prețul[1]. Opinez că acest terț nu este un mandatar al părților, ci un expert care, de îndată ce acceptă misiunea dată de părți[2], care trebuie să aplice cu imparțialitate criterii obiective de stabilire a prețului[3]. Dacă terțul nu acceptă însărcinarea sau, deși au acceptat-o, nu o execută în termenul stabilit de părți ori, în lipsa unei asemenea convenții, în termen de 6 luni de la încheierea contractului, oricare dintre părți poate cere judecătoriei să desemneze de urgență, în camera de consiliu, prin încheiere definitivă, un expert pentru determinarea prețului[4]. Acest expert, fiind expert judiciar sau, în lipsa unor asemenea experți, specialist evaluator pentru bunuri de tipul celui vândut, este în toate cazurile remunerat, iar remunerația se suportă în mod egal de părți.

Dacă prețul nu este stabilit în termen de un an de la încheierea contractului, vânzarea este nulă, cu excepția cazului în care părțile au stabilit un alt mod de determinare a prețului[5]. În opinia mea, termenul de un an este un termen de ordine publică, de la care părțile nu pot deroga prin stipularea unui termen mai lung, ci doar a unui termen mai scurt. Două argumente pledează în acest sens. Pe de o parte, rațiunea termenului este aceea a certitudinii asupra titularității dreptului transmis, care contribuie la securitatea circuitului civil care servește interesul general. Pe de altă parte, sancțiunea nerespectării termenului legal este nulitatea absolută. Or, în primul rând, caracterul absolut al nulității confirmă că interesul a cărui încălcare este sancționată prin această nulitate este un interes general, asupra căruia părțile nu pot

---

[1] Art. 1662 C. civ.

[2] Simplul acord de voință al vânzătorului și cumpărătorului nu creează terțului nicio obligație. Față de acesta, ea este o simplă ofertă de contract. Numai acceptarea acestei oferte îl obligă pe terț la îndeplinirea însărcinării, iar contractul format prin această acceptare este fie un contract nenumit dezinteresat, dacă terțul nu este remunerat, fie un contract de antrepriză, dacă el este remunerat.

[3] Art. 1232 alin. (1) C. civ.

[4] Art. 1662 alin. (2) C. civ.

[5] Art. 1662 alin. (3) C. civ.

dispune prin convenții derogatorii. În al doilea rând, cauza de nulitate în acest caz este nedeterminarea prețului *în termen de un an* de la încheierea contractului, ori cauzele de nulitate nu pot fi stabilite ori modificate prin convenția părților[1]. În schimb, dacă părțile au prevăzut un termen mai scurt, prin aceasta ele nu instituie o cauză de nulitate, ci fixează expertului (convențional ori judiciar) un termen a cărui nerespectare le liberează de obligația de a se supune evaluării sale, astfel încât în absența unei alte înțelegeri sau a unei alte modalități de stabilire a prețului, lipsa prețului contractului va conduce la nulitate în condițiile dreptului comun.

Textul general în materie, art. 1232 alin. (2) C. civ., permite părților să se adreseze instanței și în cazul în care stabilirea prețului de către terț a fost „manifest nerezonabilă". Se pune problema dacă și în acest caz, prețul care înlocuiește prețul nerezonabil trebuie stabilit tot în cel mult un an. Apreciem că răspunsul este pozitiv întrucât stabilirea nerezonabilă a prețului, ca executare necorespunzătoare a expertizei evaluatoare, trebuie asimilată ca regim neexecutării acestei expertize și deci trebuie să primească aceleași consecințe. Partea care se consideră nedreptățită de evaluarea făcută de către terțul ales împreună cu cealaltă parte poate cere președintelui judecătoriei să desemneze un expert pentru stabilirea prețului, iar dacă soluția dată de acesta este semnificativ diferită de prețul stabilit de terț, cumpărătorul va fi obligat să plătească prețul stabilit de expertul judiciar. Totuși, dacă expertiza judiciară ajunge la acest rezultat ulterior împlinirii termenului de un an, contractul va fi considerat nul, întrucât prețul stabilit de terț nu este valabil, ca fiind manifest nerezonabil, iar până la expirarea termenului de 1 an niciun alt preț nu a fost stabilit.

Codul civil prevede ipoteze în care, deși părțile nu au determinat în contract cuantumul prețului ori modalitățile de stabilire a acestuia în viitor, ele sunt presupuse a fi convenit prețul prin raportare la elemente la care nu s-au referit expres, dar care sunt considerate *ex lege* a fi fost avute în vedere în mod implicit:

– împrejurările relevante cunoscute părților[2];

---

[1] Art. 1246 alin. (4) C. civ.

[2] Art. 1664 alin. (1) C. civ.

– preţul practicat în mod obişnuit de vânzător[1];

– preţul mediu aplicat în ziua încheierii contractului pe piaţa organizată cea mai apropiată de locul acestei încheieri[2];

– în cazul contractului între profesionişti, preţul practicat în mod curent pentru aceleaşi prestaţii, realizate în condiţii comparabile sau, în lipsa unui asemenea preţ, un preţ rezonabil în raport cu cheltuielile suportate de înstrăinător şi o marjă de profit uzuală în industria în care activează[3].

Este evident că aceste criterii pot intra în conflict, în sensul că în acelaşi caz pot fi întrunite două sau mai multe criterii. De aceea, se impune o metodologie de interpretare sistematică textelor pentru stabilirea criteriului prevalent.

Astfel, în opinia mea, criteriul împrejurărilor relevante este un criteriu general şi moderator. Uneori el are valoare autonomă, alteori, modelează aplicarea celorlalte criterii. Spre exemplu, nu se va avea în vedere preţul bursei dacă din împrejurări rezultă că părţile au avut în vedere un preţ mai mic, în considerarea volumului tranzacţiei, facilităţilor de transport etc. Preţul obişnuit al vânzătorului va fi diminuat dacă din împrejurări rezultă că dobânditorul era un client foarte important pentru imaginea vânzătorului şi prestigiul decurgând pentru el din relaţia cu un asemenea client.

Cu privire la celelalte criterii, dacă din împrejurări nu rezultă contrariul, legiuitorul impune în opinia mea o anumită ordine. Astfel, criteriul al treilea va deroga de la criteriul al doilea (care este mai general) şi oricare dintre ele vor deroga de la criteriul al patrulea, deoarece primele sunt prevăzute în materia specială a contractului de vânzare, iar ultimul în materia contractului în general, iar *specialia generalibus derogant.*

Potrivit art. 1234, atunci când părţile au stabilit preţul prin raportare la un factor de referinţă care nu există, a încetat să mai existe ori nu mai este aplicabil, atunci acesta se înlocuieşte de drept cu factorul de referinţă cel mai apropiat, în lipsa unei stipulaţii contrare. Observ că textul se aplică şi atunci când factorul de referinţă ales de părţi nu exista chiar la data încheierii contractului, iar nu numai când el

[1] Art. 1664 alin. (2) C. civ.
[2] Art. 1664 alin. (3) C. civ.
[3] Art. 1233 C. civ.

a dispărut ulterior, întrucât în ambele cazuri, pe baza manifestării de voință a părților se poate presupune că ele ar fi vrut să se aplice factorul de referință existent cel mai apropiat. Cât privește stabilirea gradului de apropiere aceasta va diferi de la caz la caz, în funcție de natura factorului de referință ales. Spre exemplu, dacă factorul de referință depinde de cotația acțiunilor unei societăți la o bursă la care ea nu mai e listată, se va avea în vedere cotația aceloraşi acțiuni la o bursă la care societatea este listată, iar în lipsă prețul unei tranzacții recente privind aceleași acțiuni, în fine, în lipsă, prețul acțiunilor unei societăți din același domeniu care mai este listată la bursa aleasă de părți în funcție de ultimul raport valoric existent la acea bursă între acțiunile societății alese de părți şi ale celei folosite ulterior pentru determinarea prețului, în ultima zi în care ambele societăți au fost cotate la acea bursă.

c) Să fie sincer şi serios. Această formulă tradițională înglobează în fapt două cerințe ale prețului vânzării, a căror neîndeplinire se sancționează cu nulitatea relativă a contractului în aplicarea sancțiunii obişnuite a lipsei cauzei imediate[1].

Prețul este sincer atunci când nu este simulat; atunci când părțile l-au stabilit cu intenția reală ca el să fie plătit[2]. În caz contrar, prețul este fictiv. Atunci când prețul unei vânzări este fictiv, părțile au dorit să încheie o donație deghizată. Sfera persoanelor care pot cere anularea este identică aceleia care pot cere declararea simulației în dreptul comun. Consecința anulării vânzării aparente va fi aceea că atât între părți, cât şi față de terți contractul încheiat va fi considerat donație şi prin urmare va fi valabil numai dacă îndeplinește condițiile de fond[3] specifice, va fi supus cauzelor legale de revocare, reducțiunii şi raportului şi revocării pauliene chiar în absența fraudei.

A doua cerință a art. 1665, menționată în alin. (2) este ca prețul să fie serios, adică să fie suficient de mare încât să poată servi drept cauză a obligației de a transfera proprietatea. Prețul care nu îndeplinește această cerință este un preț derizoriu. El nu se confundă cu prețul

---

[1] Art. 1238 C. civ.
[2] Art. 1665 alin. (1) C. civ.
[3] Nu şi de formă – a se vedea art. 1011 alin. (2) C. civ.

lezionar care, deşi este un preţ disproporţionat, nu este într-atât de mic pentru ca obligaţia de a transfera proprietatea să fie lipsită de cauză şi care, tocmai din acest motiv nu determină anularea decât dacă sunt întrunite şi alte cerinţe decât simpla disproporţie a prestaţiilor[1].

Aprecierea caracterului derizoriu al preţului nu trebuie să fie mecanică, avându-se în vedere toate trăsăturile bunului vândut determinante pentru stabilirea preţului. Spre exemplu, în practica franceză s-a admis că vânzarea pentru un preţ modic a unui vechi castel monument istoric care îl expunea pe proprietar la o obligaţie legală de restaurare cifrată la sume de care vânzătorul în mod evident nu dispunea nu este lipsită de cauză, întrucât cauza obligaţiilor asumate de vânzător rezidă tocmai în înlăturarea acestor obligaţii din patrimoniul său[2]. Pentru raţiuni similare, este valabilă vânzarea pentru un preţ modic a unor acţiuni emise de societăţi aflate în stare de dificultate.

Dacă vânzării cu preţ derizoriu îi lipseşte cauza specifică a vânzării, prefigurarea plăţii preţului, motiv pentru care ea este anulabilă ca vânzare, aşa-zisul vânzător poate fi, în schimb, animat de intenţia de a îi face o donaţie cumpărătorului. Spre deosebire de ipoteza preţului fictiv, această donaţie nu este simulată, ci directă. Dacă sunt îndeplinite şi condiţiile de formă ea poate să fie valabilă. Anularea vânzării conduce la recalificarea actului în contract de donaţie şi ca atare poate fi cerută de oricine are interesul unei asemenea recalificări Astfel, spre exemplu, anularea vânzării poate fi cerută de vânzător pentru a obţine constatarea nulităţii donaţiei pentru lipsa formei ori eventual revocarea ei pentru ingratitudine. Ea poate fi cerută de creditorii săi chirografari pentru a fi scutiţi de proba fraudei în acţiune având ca obiect revocarea pauliană a donaţiei. Anularea vânzării poate fi cerută, de asemenea, de moştenitorii rezervatari ai vânzătorului împreună cu reducţiunea donaţiei dacă aceasta este excesivă şi aduce atingere rezervei lor.

[1] Art. 1221 C. civ.

[2] Pentru detalii, a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 92-93.

Secţiunea a III-a
Efectele contractului

23. INTERPRETAREA CLAUZELOR CONTRACTUALE

Dacă în dreptul comun, clauzele îndoielnice ale contractului se interpretează în favoarea debitorului[1], în materia contractului de vânzare se derogă parţial de la această regulă în sensul că toate clauzele îndoielnice ale vânzării, inclusiv cele care privesc obligaţii ale vânzătorului se interpretează în defavoarea sa[2]. Raţiunea acestei reguli de tradiţie rezidă în faptul că de regulă vânzătorul este acela care redactează contractul de vânzare, astfel încât lui îi sunt imputabile eventualele neclarităţi din textul acestuia. În cazul contractelor de adeziune redactate de cumpărător, interpretarea se face totuşi în favoarea vânzătorului[3].

Aceste reguli de interpretare au caracter subsidiar şi se referă la clauzele care rămân îndoielnice după aplicarea tuturor celorlalte reguli de interpretare, reguli care se aplică şi vânzării[4]. Acest statut rezultă expres din art. 1269 alin. (1) teza I şi prin urmare se extinde şi asupra regulilor menite să deroge de la acest text pentru care derogarea trebuie interpretată restrictiv, astfel sfera sa de aplicare să aibă minima cuprindere.

Interpretarea este menită să determine efectele contractului, întemeiate pe voinţa pe care părţile au exprimat-o prin el. Prezenta secţiune se referă la efectele contractului de vânzare, efecte cu caracter obligaţional. Ca în orice contract sinalagmatic, ambele părţi îşi asumă obligaţii, astfel încât în continuare mă voi referi întâi la obligaţiile vânzătorului, iar apoi la cele ale cumpărătorului.

---

[1] Art. 1269 alin. (1) C. civ.
[2] Art. 1671 C. civ.
[3] Art. 1269 alin. (2) C. civ.
[4] Art. 1266-1268 C. civ.

Subsecțiunea I
Obligațiile vânzătorului

24. OBLIGAŢIA DE A TRANSFERA DREPTUL VÂNDUT

Din definiția legală a contractului de vânzare citată la începutul capitolului rezultă că este esențial ca prin acest contract vânzătorul să transmită sau să se oblige să transmită proprietatea sau un alt drept. Exprimarea legiuitorului este determinată de încercarea sa de a pune în acord o tradiție consensualistă a transferului proprietății cu o tendință separatistă căreia noile mecanisme prevăzute de cod par să îi răspundă[1]. În realitate, în sistemul noului cod, cele două ipoteze descrise de definiție se află în relația de la întreg la parte. Astfel, din orice vânzare rezultă obligația vânzătorului de a transfera proprietatea sau un alt drept şi, în principiu, această obligaţie se execută imediat, prin acordul de voință al părților, iar prin excepție se execută la un moment ulterior[2].

Acest mecanism rezultă cu evidenţă din textele următoare. Potrivit art. 1673 alin. (1) C. civ., „Vânzătorul este obligat să transmită cumpărătorului proprietatea lucrului vândut". Art. 1674 dispune: „Cu excepția cazurilor prevăzute de lege ori dacă din voința părților nu rezultă contrariul, proprietatea se strămută de drept cumpărătorului din momentul încheierii contractului, chiar dacă bunul nu a fost predat ori prețul nu a fost plătit încă." În fine art. 1673 alin. (3) prevede că „dacă legea nu dispune altfel, dispozițiile referitoare la transmiterea proprietății se aplică în mod corespunzător şi atunci când prin vânzare se transmite un alt drept decât dreptul de proprietate." Textul confirmă un principiu general aplicabil contractelor translative în privința momentului transferului; art. 1273 alin. (1) teza I C. civ. prevede:

---

[1] Pentru o analiză a raporturilor dintre principiile care guvernează transferul contractual al societății în noul cod, a se vedea Ş. Mircioiu, *Reflexii asupra transferului dreptului de proprietate şi obligației de a da în contractul de vânzare-cumpărare,* în RRDP nr. 4/2011, p. 76 şi urm.

[2] Situația este similară în dreptul italian. A se vedea A Torrente, P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato,* a 19-a ediție, îngrijită de F. Anelli, C. Granelli, Giufre Editore, Milano, 2009, p. 661.

„Drepturile reale se constituie şi se transmit prin acordul de voinţă al părţilor, chiar dacă bunurile nu au fost predate, dacă acest acord poartă asupra unor bunuri determinate..."

Specificitatea acestei obligaţii, care atunci când vizează proprietatea sau alte drepturi reale este o obligaţie de a da, rezidă în aceea că obiectul său, transferul unui drept, nu este material ci pur juridic şi, de aceea, intangibil. Prestaţia care constituie obiectul obligaţiei nu poate fi deci percepută în sine, iar pentru a fi percepută ea trebuie să fie exteriorizată prin altceva: legiuitorul sau părţile trebuie să ofere unui eveniment perceptibil şi semnificaţia acestei prestaţii; trebuie să învestească un anumit fenomen din lumea materială cu semnificaţia transferului unui drept dintr-un patrimoniu în altul. Primul astfel de fenomen în ordinea cronologică este chiar naşterea obligaţiei prin acordul de voinţă al părţilor, acord care se manifestă, se *exteriorizează* prin consimţământ. De aceea legiuitorul a instituit regula ca, la momentul la care părţile se pun de acord asupra existenţei obligaţiei de transfer, această obligaţie să fie considerată executată, astfel încât de regulă, dreptul vândut se strămută de drept de la vânzător la cumpărător prin acordul lor de voinţă. Prin excepţie, această semnificaţie abstractă a transferului proprietăţii din patrimoniul cumpărătorului în patrimoniul vânzătorului poate fi ataşată unor evenimente subsecvente acordului de voinţă. În aceste cazuri, dreptul vândut nu se transferă la data încheierii contractului, ci ulterior, după cum urmează:

a) Părţile pot afecta obligaţia de a transfera proprietatea de un *termen*. Intenţia lor în acest sens trebuie să fie neîndoielnică; în caz de dubiu asupra semnificaţiei termenului ce afectează obligaţiile vânzătorului se va considera (în defavoarea lui) că termenul afectează numai predarea bunului, iar nu transferul dreptului. Dacă însă termenul afectează transferul, obligaţia se consideră îndeplinită, iar dreptul se consideră transferat de la vânzător la cumpărător la împlinirea acelui termen;

b) Părţile pot afecta obligaţia de a transfera proprietatea de o *condiţie suspensivă*. În acest caz, obligaţia se naşte numai dacă se îndeplineşte condiţia, dar retroactiv de la data încheierii contractului[1]. Transferul dreptului urmează exact aceeaşi soartă: el se produce dacă

[1] Art. 1407 C. civ.

se împlineşte condiţia, şi este considerat retroactiv a se fi produs la data încheierii contractului. Din acest motiv, se ajunge ca *pendente conditione* dreptul să aparţină sub condiţie rezolutorie vânzătorului şi sub condiţie suspensivă cumpărătorului, ceea ce, în cazul dreptului de proprietate constituie o modalitate a acestui drept, şi anume proprietatea rezolubilă;

c) Transferul proprietăţii este amânat în cazul *vânzării alternative* (Primus vinde lui Secundus bunul A sau bunul B, pentru un preţ X). Dacă bunurile sunt individual determinate proprietatea asupra bunului vândut se transferă la momentul opţiunii. Dacă părţile nu au prevăzut altfel, *opţiunea revine vânzătorului*, debitor al obligaţiei de transfer[1]. În acest caz, dacă unul din bunuri piere înainte de opţiune, chiar din culpa vânzătorului, la momentul pieirii, proprietatea celuilalt bun trece din patrimoniul vânzătorului în patrimoniul cumpărătorului[2]. Dacă ambele bunuri pier înainte de opţiune, dintre care unul din culpa vânzătorului, acesta este obligat să îl despăgubească pe vânzător cu valoarea bunului pierit ultimul.

Şi dacă, prin excepţie, *opţiunea revine cumpărătorului* şi unul din bunuri piere fortuit înainte de exercitarea sa, proprietatea celuilalt bun trece în patrimoniul cumpărătorului. În schimb, dacă pieirea îi este imputabilă vânzătorului, transferul celuilalt bun operează abia la momentul opţiunii şi numai dacă, în exercitarea acesteia, cumpărătorul nu alege să solicite daune interese pentru bunul pierit. Dacă ambele bunuri au pierit, iar pieirea unuia este imputabilă vânzătorului, cumpărătorul poate cere daune interese egale cu valoarea acestui bun. Dacă pieirea ambelor bunuri înainte de opţiune este imputabilă vânzătorului, cumpărătorul poate alege să ceară despăgubiri fie pentru valoarea unuia, fie pentru valoarea celuilalt[3];

d) La data deplinei intrări în vigoare a dispoziţiilor de carte funciară ale noului Cod civil, vânzarea *drepturilor tabulare* nu va transfera proprietatea din patrimoniul vânzătorului (titularul înscris al dreptului transmis) în acela al cumpărătorului decât la data înscrierii în

[1] Art. 1462 C. civ. În sens contrar pentru materia vânzării, a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 319.
[2] Art. 1464 C. civ.
[3] Art. 1465 C. civ.

cartea funciară a dreptului vândut pe numele acestuia din urmă[1]. Astfel, art. 885 alin. (1) C. civ. proclamă ceea ce este numit în literatura de specialitate „efectul constitutiv al înscrierilor în cartea funciară": „Sub rezerva unor dispoziții legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părți, cât și față de terți, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea." Înscrierea se face deci pe temeiul contractului de vânzare, care include și consimțământul în formă autentică[2] al vânzătorului[3].

Aplicarea art. 885 alin. (1) C. civ. a fost amânată prin art. 56 alin. (1) al Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil până la „finalizarea lucrărilor de cadastru pentru fiecare unitate administrativ-teritorială și deschiderea, la cerere sau din oficiu, a cărții funciare pentru imobilelor respective (...)". Potrivit alin. (2) al aceluiași text până la data menționată, înscrierea în cartea funciară va avea doar efectul opozabilității transferului față de terți. Rezultă că până la aplicarea efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară, transferul drepturilor tabulare se va produce între părți de la data încheierii contractului de vânzare, potrivit art. 1674 C. civ., el fiind opozabil terților din momentul înscrierii în cartea funciară a dreptului dobândit pe numele cumpărătorului.

În orice caz, chiar și în prezent, strămutarea proprietății va fi amânată atunci când vânzarea se încheie pentru un preț stabilit pe unitatea de măsură și vizează o suprafață determinată numai prin măsură, dar nu și prin amplasare, dintr-un teren mai mare, determinat. În acest caz, asimilabil unei vânzări a unor bunuri imobile dintr-un gen limitat, cât timp înscrierea păstrează efect de opozabilitate, proprietatea se transmite între părți numai după măsurarea și delimitarea suprafeței vândute[4], regulile privind dreptul de individualizare al vânzătorului[5]

---

[1] A se vedea și art. 1675 C. civ.

[2] A se vedea supra, nr. 7.

[3] Art. 888 C. civ. Forma autentică este conferită fie de notarul ce autentifică acordul la vânzare al vânzătorului, fie de judecătorul care ia act de acest consimțământ ori îl substituie prin hotărâre judecătorească în cazul executării directe atipice a unei promisiuni de vânzare.

[4] Art. 1742 C. civ.

[5] A se vedea infra, lit. e).

aplicându-se *mutatis mutandis* şi înscrierea în cartea funciară pentru opozabilitate faţă de terţi urmând a se face imediat ulterior. În cazul în care dreptul vândut este dreptul de proprietate, înscrierea se va face numai după ce rolul funciar al terenului din care face parte suprafaţa vândută va fi dezmembrat, astfel încât această din urmă suprafaţă să facă obiectul unui rol funciar distinct. După aplicarea efectului constitutiv, înscrierea în cartea funciară a dreptului pe numele cumpărătorului va putea fi cerută numai după măsurarea şi delimitarea suprafeţei vândute, urmată, de asemenea, adesea de o dezmembrare a rolului funciar. În aceste cazuri însă, dacă nu s-a stabilit un alt termen, obligaţia vânzătorului de delimitare a suprafeţei vândute va fi scadentă imediat după încheierea contractului, sub rezerva timpului obiectiv necesar pentru o asemenea operaţiune, în raport cu stadiul tehnologiei cadastrale;

e) În cazul vânzării bunurilor *de gen*, inclusiv a bunurilor dintr-un gen limitat, care nu sunt determinate individual, ci prin greutate, număr sau măsură, proprietatea nu se poate transmite la momentul încheierii contractului întrucât ea poate purta numai asupra unor bunuri individual determinate; or, prin ipoteză, la momentul încheierii contractului, bunul nu este determinat individual. De aceea, art. 1678 prevede că în cazul unei asemenea vânzări, proprietatea se transmite la data individualizării prin cântărire, măsurare, numărare sau predare. Individualizarea bunurilor de gen este un act unilateral al vânzătorului însă pentru ca el să fie valabil, potrivit art. 1486, vânzătorul trebuie să aleagă bunuri de calitate cel puţin medie. Sub acest aspect, validitatea individualizării nu se va verifica decât la predare, cu ocazia recepţiei făcute de cumpărător[1]. Dacă bunul piere înainte de predare, nu numai că riscul este suportat de vânzător, dar acesta nu este exonerat de obligaţia de a preda bunul vândut[2], întrucât poate individualiza noi bunuri din acelaşi gen – *genera non pereunt*[3]. De asemenea, înaintea predării, nici obligaţia de a transmite proprietatea (sau alt drept care se exercită direct asupra bunului) nu este complet executată, întrucât potrivit art. 1483 alin. (1) obligaţia de a strămuta proprietatea implică şi obligaţia de predare. În consecinţă, dacă bunurile de gen au pierit,

[1] A se vedea infra, nr. 24.
[2] Art. 1686 alin. (3) C. civ.
[3] Art. 1634 alin. (6) C. civ.

chiar fortuit, între individualizare şi predare, vânzătorul va fi obligat la o nouă individualizare.

Insist asupra faptului că în raţionamentul anterior, calitatea de bunuri de gen nu este dată numai de natura bunului, ci mai ales de modul în care părţile au determinat lucrul vândut. Astfel, în cazul unei vânzări în bloc, deşi bunurile sunt de gen prin natura lor, ele sunt determinate individual prin chiar contractul de vânzare, iar măsurarea, cântărirea sau numărarea ulterioară nu mai au decât rolul de a permite determinarea cuantumului total al preţului, dacă acesta a fost iniţial stabilit pe unitatea de măsură. În acest caz, proprietatea se transmite imediat, prin acordul de voinţă al părţilor la acest contract, pentru că obiectul contractului este un bun individual determinat, iar nu o cantitate de bunuri de gen;

f) În cazul vânzării *după mostră sau model*, proprietatea se strămută la momentul predării bunului[1]. Această specie a vânzării de bunuri de gen are particularitatea că voinţa cumpărătorului se formează prin studierea unui exemplar din genul care face obiectul contractului astfel încât părţile convin să încheie contractul cu privire la unul sau mai multe exemplare din acelaşi gen. Având în vedere aceste particularităţi, care uneori nici nu fac necesară numărarea, cântărirea sau măsurarea, legiuitorul a retras acestor operaţiuni efectul transmiterii proprietăţii, amânând în toate cazurile acest efect până la predare;

g) În cazul vânzării de bunuri *în regim de autoservire*, se admite că deşi contractul se încheie prin întâlnirea ofertei (amplasarea bunului în raft cu afişarea preţului şi a celorlalte informaţii determinante pentru cumpărător) cu acceptarea (ridicarea de către cumpărător a bunului din raft), transferul proprietăţii este amânat până la plata preţului (de regulă, la casă). Sub acest aspect, vânzarea în regim de autoservire este o specie a vânzării cu rezerva proprietăţii, la rândul său o specie a vânzării cu termen;

h) În cazul vânzării cu *rezerva proprietăţii*, proprietatea se transmite la data plăţii integrale a preţului[2]. În acest caz, pentru opozabilitate faţă de terţi, dacă bunul vândut este un imobil înscris în cartea funciară, dreptul cumpărătorului de a i se transfera proprietatea

---

[1] Art. 1680 C. civ.

[2] Art. 1684 C. civ.

se notează în aceasta[1], iar dacă este un bun mobil, dreptul de proprietate al vânzătorului se înscrie în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare[2];

i) În cazul vânzării unui *bun* individual determinat *viitor*, proprietatea ori alte drepturi asupra bunului nu se pot transmite în momentul acordului de voință întrucât la acel moment nu există bunul asupra căruia aceste drepturi să se poată exercita. După cum am văzut[3], bunul se va transmite la momentul realizării lui, moment considerat a fi acela la care bunul este gata de a fi folosit potrivit destinației în vederea căruia a fost încheiat contractul;

j) *Vânzarea lucrului altuia,* vânzare a unui lucru individual determinat ce nu aparține vânzătorului, nu poate realiza transferul proprietății asupra acelui lucru prin simplul consimțământ al vânzătorului și cumpărătorului, întrucât la data exprimării acestui consimțământ, prin ipoteză, vânzătorul nu este proprietarul bunului și deci nu poate transfera un drept pe care nu îl are, în timp ce titularul dreptului nu consimte la vânzare, astfel încât păstrează dreptul în patrimoniul său. În consecință, vânzarea lucrului altuia este valabilă și produce efecte între vânzător și cumpărător[4], însă nu produce niciun efect față de adevăratul proprietar, întrucât față de el contractul este un *res inter alios acta.* Prin urmare, în urma încheierii contractului, vânzătorul este obligat față de cumpărător să îi transfere proprietatea bunului vândut, însă această proprietate rămâne în patrimoniul terțului, care nu este prin nimic obligat de contractul de vânzare încheiat în legătură cu bunul său[5].

Vânzătorul lucrului altuia este deci obligat să îi transmită cumpărătorului proprietatea bunului, ceea ce nu poate face decât dacă obține consimțământul proprietarului bunului pentru un asemenea

---

[1] Art. 902 alin. (2) pct. 9 C. civ.
[2] Art. 2347 alin. (2) C. civ.
[3] A se vedea supra, nr. 21.
[4] Art. 1683 alin. (1) C. civ.
[5] Noul Cod civil face în această privință aplicația unor reguli mai generale privind contractele având ca obiect un bun al altuia (art. 1230 C. civ.) și nuanțează, cu anumite derogări, impuse de specificul obligației de a da, regulile privind promisiunea faptei altuia (art. 1283 C. civ.).

transfer. Consimțământul proprietarului poate fi dat sau printr-un act de transfer între proprietar și vânzător, sau printr-un contract tripartit.

În primul caz, se va considera că în momentul în care a ajuns în patrimoniul vânzătorului, bunul s-a și transferat la cumpărător[1]. În materie de carte funciară, va fi aplicabilă în acest caz procedura de înscriere a transmisiunilor succesive[2]. Proprietarul poate transmite proprietatea către vânzător prin orice contract (vânzare, schimb, donație etc.), prin plata unei datorii preexistente ori prin darea în plată a unei asemenea datorii, rezultând în patrimoniul vânzătorului consecințele corespunzătoare: fie naşterea unor noi obligații, fie stingerea unei creanțe preexistente.

Consimțământul proprietarului poate fi dat și printr-un act unilateral în care acceptă vânzarea anterior încheiată sau printr-un act tripartit încheiat de proprietar cu cumpărătorul și vânzătorul, ipoteze pe care le încadrăm în noțiunea de ratificare a vânzării. Și în acest caz, între vânzător și proprietar, înțelegerea poate primi o calificare autonomă (vânzare, donație, plată etc.), însă diferența față de primul caz este că bunul nu mai trece prin patrimoniul vânzătorului, ci se transmite direct de la proprietar la cumpărător[3].

Este de asemenea, posibil ca obligația vânzătorului de a transfera proprietatea să fie îndeplinită prin intermediul unui contract încheiat între vânzător și proprietar cu stipulație pentru altul în privința transferului dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului.

De asemenea, teoretic este posibil ca obligația vânzătorului să stingă printr-un contract încheiat direct de proprietar cu cumpărătorul pentru transmiterea dreptului de proprietate. Într-un asemenea caz însă, cauza contractului va fi presupusă a fi legată de raporturile între părțile lui, astfel încât vânzătorul va trebui să facă proba pozitivă a faptului că proprietarul a încheiat actul de transfer către cumpărător în scopul de a permite plata obligației de a transfera proprietatea asumată anterior de vânzător în contractul său cu cumpărătorul.

Și aceasta pentru că nu orice mod prin care proprietatea este dobândită de cumpărător reprezintă executarea de către vânzător a

---

[1] Art. 1683 alin. (3) teza I C. civ.

[2] Art. 894 C. civ.

[3] Art. 1683 alin. (3) teza a II-a C. civ.

obligației sale de transfer al proprietății, ci numai acea dobândire a proprietății asigurată de vânzător[1], adică determinată, cauzată prin fapta vânzătorului.

Nici simpla predare de către vânzător a bunului rămas în proprietatea altuia nu stinge nici obligația de a transfera proprietatea și nici obligația de predare. Totuși sub acest aspect, art. 1491 alin. (2) lasă să se înțeleagă *per a contrario* că dacă la preluare a cunoscut că bunul nu fusese dobândit de vânzătorul debitor al obligației de predare și nu a refuzat predarea pentru acest motiv, cumpărătorul nu mai poate cere din partea vânzătorului daune interese pentru repararea prejudiciului suferit. Soluția este consistentă cu noua filosofie a codului care, pe de o parte, pentru securitatea dinamică a circuitului civil, transferă cerința de validitate ca lucrul să fie al celui ce dispune de el din planul nașterii obligațiilor, în planul executării obligațiilor, iar pe de altă parte, pentru securitatea statică a circuitului civil, cere celui ce primește o prestație să reclame imediat, sub sancțiunea decăderii, viciile acelei prestații pe care le poate depista. În consecință, dacă a primit bunul știind că acesta nu aparține vânzătorului care i l-a predat, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a-i pretinde vânzătorului daune interese pentru neîndeplinirea obligației de a transfera proprietatea.

În celelalte cazuri însă, netransmiterea proprietății de către vânzător dă dreptul cumpărătorului să obțină rezoluțiunea contractului, restituirea prețului și daune interese calculate potrivit regimului garanției contra evicțiunii[2], cu anumite diferențe pe care le vom analiza în contextul acelei materii[3].

O situație similară vânzării lucrului altuia este aceea în care un coproprietar vinde în integralitatea sa lucrul vândut[4]. Actul este inopozabil coproprietarilor care nu au consimțit la el[5], iar coproprietarul care a consimțit trebuie să obțină acordul celorlalți

---

[1] Art. 1683 alin. (2).

[2] Art. 1683 alin. (4) și (6) C. civ.

[3] Pentru suprapunerea parțială dintre regimul vânzării lucrului altuia și regimul garanției contra evicțiunii, a se vedea A. Torrente, P. Schlesinger, F. Anelli, C. Granelli, *op. cit.*, p. 662.

[4] Art. 1683 alin. (5) C. civ.

[5] Art. 641 alin. (4) coroborat cu art. 642 alin. (1) C. civ.

coproprietari necesar pentru transferul proprietății bunului către cumpărător, sub aceeași sancțiune ca și vânzătorul lucrului altuia. Există totuși două diferențe: una cu privire la transferul proprietății, alta cu privire la sancțiuni. Cu privire la transferul proprietății trebuie menționat că de la momentul acordului de voință, între vânzător și cumpărător se va transmite cota parte din dreptul de proprietate ce aparținea vânzătorului; această modificare nu este opozabilă celorlalți coproprietari decât după ce cumpărătorul ar alege să mențină contractul numai pentru această cotă parte. A doua diferență privește sancțiunea netransmiterii integrale a proprietății de către vânzător: dacă nu alege rezoluțiunea contractului, cumpărătorul care nu a primit proprietatea exclusivă a bunului poate decide menținerea lui pentru cota parte ce aparținea vânzătorului, cu o reducere de preț și daune interese corespunzătoare regimului evicțiunii parțiale.

Desigur că ipotezele prezentate mai sus în mod izolat pot fi combinate în diverse spețe practice. Dacă spre exemplu o vânzare poartă alternativ asupra unui bun individual determinat și unei cantități de bunuri de gen, dacă bunul individual determinat piere fortuit înainte de vânzare, pieirea nu are niciun efect translativ rămânând în sarcina vânzătorului să individualizeze cantitatea de bunuri de gen ce va fi transmisă cumpărătorului. Dacă se vinde un imobil al altuia, presupunând ca efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară a intrat în vigoare, proprietatea nu se va transfera către cumpărător prin simpla ratificare a contractului de către proprietar, ci prin înscrierea în cartea funciară a cumpărătorului. Trebuie reținut așadar că în principiu, dacă într-o ipoteză practică se reunesc mai multe cauze de amânare a transferului dreptului de proprietate ori altui drept, transferul se produce la data de amânare care survine ultima, în conformitate cu regulile prezentate mai sus.

La momentul la care survine, transferul dreptului vândut produce o serie de efecte juridice accesorii:

În primul rând, la data transferului dreptului vândut se transferă și drepturile accesorii acestuia[1]. Spre exemplu, dacă se vinde proprietatea unui fond, la data transferului proprietății se transferă și servituțile pentru care fondul vândut era dominant.

---

[1] Art. 1673 alin. (2) C. civ.

În al doilea rând, la data transferului dreptului vândut se transferă şi acţiunile întemeiate pe acest drept şi pe drepturile accesorii lui[1]. După data transferului dreptului de proprietate, cumpărătorul poate introduce acţiunea în revendicare. Tot astfel, după constituirea uzufructului, uzufructuarul poate introduce acţiunea confesorie de uzufruct. Atunci când transferul este opozabil terţilor de la o dată ulterioară, însă, cum este cazul drepturilor tabulare până la aplicarea efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară, acţiunile întemeiate pe dreptul transmis nu pot fi introduse împotriva acestora de către cumpărător decât după ce transferul le-a devenit opozabil.

În al treilea rând, şi ca o consecinţă a primului efect menţionat, de la data transferului proprietăţii sau al altui drept ce conferă prerogativa folosinţei bunului se transferă dreptul de a culege fructele bunului, drept accesoriu prerogativei folosinţei[2]. După data transferului proprietăţii, fructele, chiar culese de cumpărător, se cuvin vânzătorului întrucât cumpărătorul este considerat a fi acţionat pe seama acestuia. Chiar dacă păstrează bunul sub controlul său, între data transferului proprietăţii şi data predării vânzătorul este un simplu detentor precar care, în principiu, nu are nici prerogativa folosinţei şi nici dreptul la fructe[3]. Această regulă se aplică tuturor categoriilor de fructe: naturale, industriale sau civile.

Prin excepţie, în cazul vânzării afectate de condiţie, proprietarul sub condiţie rezolutorie păstrează şi după îndeplinirea condiţiei fructele pe care le-a cules *pendente conditione*[4]. Aceasta înseamnă că dacă transferul proprietăţii într-un contract de vânzare este afectat de o condiţie suspensivă care se îndeplineşte, vânzătorul păstrează fructele lucrului pe care le-a cules înainte de îndeplinirea condiţiei, în ciuda efectului retroactiv al acesteia cu privire la transferul proprietăţii.

25. OBLIGAŢIA DE A PREDA LUCRUL VÂNDUT

a) Noţiune. Art. 1685 C. civ. defineşte predarea ca fiind „punerea lucrului vândut la dispoziţia cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce

[1] *Idem.*
[2] Art. 1692 C. civ.
[3] Art. 1273 alin. (2) C. civ.
[4] Art. 1410 C. civ.

este necesar, după împrejurări pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei." Potrivit art. 916 alin. (1) C. civ., exercitarea în fapt a prerogativelor dreptului de proprietate asupra unui bun de către persoana care îl stăpâneşte şi care se comportă ca un proprietar. Alin. (2) al textului permite generalizarea acestei definiţii la posesia corespunzătoare oricărui alt drept real principal, în sensul de exercitare în fapt a prerogativelor acelui drept asupra unui bun de către persoana care îl deţine şi care se comportă ca titular al acelui drept.

Coroborând aceste texte, rezultă că predarea reprezintă punerea la dispoziţia cumpărătorului a tot ceea este necesar pentru exercitarea în fapt, liber şi neîngrădit a prerogativelor dreptului vândut. Ea este un complement necesar pentru obligaţia de a transfera dreptul vândut şi de aceea, în privinţa obligaţiei de a transfera proprietatea, art. 1483 C. civ. prevede că această obligaţie implică obligaţia de predare. Textul este inclus în secţiunea rezervată condiţiilor plăţii şi de aceea trebuie înţeles în contextul executării voluntare a obligaţiilor. În alţi termeni, nici obligaţia de a strămuta proprietatea nu este considerată executată corespunzător dacă nu a fost executată obligaţia de predare, adică de a pune la dispoziţia dobânditorului tot ceea ce este necesar pentru a exercita în fapt această proprietate.

b) Obiect derivat. Atât pentru dreptul de proprietate, cât şi pentru orice alt drept real principal, spre a putea exercita în fapt dreptul dobândit, cumpărătorul trebuie să aibă la dispoziţie *lucrul vândut*. De aceea, în vânzarea drepturilor reale principale, inclusiv a dreptului de proprietate, obligaţia de predare se execută în principal prin punerea la dispoziţia cumpărătorului a lucrului asupra căruia poartă dreptul.

Însă în vederea exercitării dreptului pot fi însă necesare şi alte lucruri decât lucrul asupra căruia poartă dreptul vândut. Nu se includ aici numai *lucrurile ce fac obiectul drepturilor accesorii* dreptului vândut (spre exemplu, imobilele prin destinaţie, în cazul vânzării unui imobil ori roata de rezervă în cazul înstrăinării unui automobil), ci şi *înscrisurile* care atestă existenţa şi conţinutul dreptului transmis[1].

[1] Art. 1686 alin. (2) C. civ. Spre exemplu, potrivit art. 1483 alin. (2) C. civ, „În ceea ce priveşte imobilele înscrise n cartea funciară, obligaţia de a strămuta proprietatea o cuprinde şi pe aceea de a preda înscrisurile necesare pentru efectuarea înscrierii".

Atunci când exercitarea dreptului transmis nu presupune un contact material cu un anumit bun (spre exemplu, un drept de creanță) sau când bunul este incorporal (spre exemplu un brevet sau o marcă), este posibil ca predarea înscrisurilor să fie singura prestație datorată în temeiul obligației de predare.

De asemenea, vânzătorul este dator să predea cumpărătorului *fructele* bunului vândut și ale accesoriilor, fructe pe care le-a cules după data transferului dreptului de proprietate sau altui drept care conferă prerogativa folosinței. După cum am arătat deja[1], aceste fructe se cuvin cumpărătorului. În opinia noastră, în cazul în care culegerea fructelor este necesară pentru conservarea bunului (inclusiv menținerea valorii sale) sau a fructelor, cheltuielile de culegere sunt incluse în cheltuielile de conservare și vor avea regimul acestora din urmă[2].

În cazul în care cheltuielile de culegere a fructelor sunt numai utile, fără a fi necesare, se pune problema dacă aceste cheltuieli trebuie restituite de către cumpărător, iar în caz afirmativ, dacă dreptul de creanță corelativ acestei obligații este garantat cu un drept de retenție[3]. Cu privire la prima problemă, de vreme ce aceste cheltuieli au ca efect sporirea patrimoniului cumpărătorului este firesc ca acesta să fie ținut să le suporte în mod distinct față de preț, dacă obligația efectuării lor nu era prevăzută în contractul de vânzare, în temeiul regimului gestiunii intereselor altei persoane[4]. În legătură cu a doua problemă însă, opinez că această creanță a vânzătorului nu este garantată cu un drept de retenție asupra fructelor sau bunului. Prin ipoteză discutăm despre cheltuieli utile (deci ne-necesare), care, deci puteau fi amânate până la predare. Culegând fructele înainte de predare, vânzătorul a acționat fără drept, ceea ce exclude recunoașterea în favoarea sa a unui drept de retenție[5].

c) Modalități de executare. Această punere la dispoziție poate avea loc pur pasiv și în această situație se poate spune că predarea

---

Executarea silită a acestei ultime obligații se poate obține pe calea acțiunii în prestație tabulară (art. 896 C. civ.).

[1] Supra, nr. 24.

[2] A se vedea infra, lit. f).

[3] Art. 2945 alin. (1) C. civ.

[4] Art. 1337 C. civ.

[5] Art. 2946 C. civ.

corespunde unei obligații de a nu face. Spre exemplu, în cazul predării unui teren neîngrădit, vânzătorul trebuie doar să nu se opună accesului cumpărătorului în teren și exercitării de către acesta din urmă a actelor materiale de stăpânire. Desigur, această obligație va fi completată cu cea de a pune la dispoziție titlurile care atestă existența și conținutul dreptului asupra terenului, inclusiv cele necesare pentru înscrierea dreptului cumpărătorului în cartea funciară, așadar prestația de a nu face va fi completată cu prestații de a face.

Alteori însă, punerea bunului vândut la dispoziția cumpărătorului presupune în principal prestații de a face. Spre exemplu, pentru un imobil, bunul trebuie eliberat de obstacolele materiale care ar împiedica sau îngrădi folosința exercitată de cumpărător, cum ar fi piesele de mobilier, lucrurile depozitate etc.[1]

De cele mai multe ori, predarea presupune chiar remiterea bunului (tradițiune). Această se face fie prin înmânarea lui cumpărătorului ori reprezentantului acestuia, fie prin lăsarea bunului la dobânditor (*traditio brevi manu*). În alte cazuri, predarea se face printr-un act material ce poartă asupra unui alt bun, accesoriu față de acela asupra căruia poartă vânzarea, dar care permite, material și juridic, exercitarea prerogativelor dreptului vândut. Spre exemplu, remiterea cheilor unui automobil sau imobil ori a oricărui bun (accesoriu) ce permite accesul material la bunul vândut *(traditio longa manu)*, ori remiterea titlului reprezentativ ori a altui înscris care permite juridic permite luarea în posesie a bunului vândut (*traditio simbolica*)[2].

d) Scadența obligației de predare. În lipsa unei stipulații în această privință, predarea este datorată imediat ce prețul a fost plătit[3]. Aceasta înseamnă că până la plata prețului, vânzătorul nu datorează predarea pentru că el deja și-a executat o obligație esențială, strămutarea proprietății, astfel încât este rândul celeilalte părți, cumpărătorul, să își execute obligația sa esențială, plata prețului. Această cronologie demonstrează flexibilitatea funcțională a relației dintre transferul proprietății și predarea bunului: în caz de încălcare a obligațiilor cu aceste obiecte, cumpărătorul le poate invoca pe amândouă;

[1] Art. 1687 teza finală C. civ.
[2] Art. 1688 C. civ.
[3] Art. 1693 C. civ.

în caz de respectare a obligațiilor în cauză, executarea lor este fracționată și cele două obligații își recapătă o anumită autonomie care permite debitorului lor vânzător „gestiunea" executării obligațiilor corelative asumate de cumpărător.

În cazul în care executarea obligației de predare presupune o perioadă mai îndelungată care îl împiedică pe vânzător să o execute imediat după primirea prețului, din cauza unor împrejurări cunoscute cumpărătorului la data încheierii contractului, dacă părțile nu au prevăzut altfel, se va presupune că au stabilit ca termen de executare al obligației de predare data la care acele împrejurări permit ca obligația să fie executată[1].

e) Locul predării. Potrivit art. 1689 C. civ., „Predarea trebuie să se facă la locul unde bunul se afla în momentul încheierii contractului, dacă nu rezultă altfel din voința părților ori, în lipsa acesteia, din uzanțe". Regula se poate aplica numai în privința unor bunuri individual determinate ori a celor de un gen limitat prin localizare.

În schimb, ea nu se poate aplica bunurilor de gen obișnuite, pentru care se va reveni la regula de drept comun prevăzută de art. 1494 alin. (1) lit. c), potrivit căreia obligația se execută la domiciliul sau, după caz, sediul debitorului de la momentul încheierii contractului. În cazul în care vânzătorul predă bunul la locul în care și-a mutat domiciliul ori sediul ulterior încheierii contractului, sancțiunea nu este nulitatea plății, ci suportarea de către vânzător a cheltuielilor suplimentare pe care această schimbare le antrenează pentru cumpărător (de regulă, cheltuieli de transport)[2].

f) Conformitatea predării. Bunul predat trebuie să fie conform contractului de vânzare[3]. Conformitatea se examinează sub trei

---

[1] *Idem.*

[2] Art. 1494 alin. (2).

[3] Pentru o tratare monografică a subiectului, a se vedea I.F. Popa, *Conformitatea lucrului vândut,* Ed. Universul Juridic, București, 2010. Pentru contextualizarea noii reglementări în raport cu tradiția dreptului românesc, cu modelele disponibile și cu impactul dreptului Uniunii Europene, a se vedea R. Dincă, *L'influence du droit de l'Union Europeenne sur le regime de la conformite de la chose vendue dans le nouveau Code civil roumain,* în S. Tănăsescu (coord.), *Approches franco-roumaines face au defi europeen, Actes du Colloque anniversaire du College Juridique franco-roumain d'etudes europeennes,* Institutul European, Iași, 2012, p. 45 și urm.

aspecte: identitatea, cantitatea şi calitatea. Le vom examina pe scurt în cele ce urmează.

Conformitatea sub aspectul *identităţii* presupune că bunul vândut trebuie să fie identic cu acela asupra căruia s-a convenit. Cerinţa se aplică în cazul bunurilor individual determinate. În cazul bunurilor de gen, bunurile predate trebuie să fie din genul asupra căruia s-a convenit (dacă se vând roşii, nu se pot preda ardei), ceea ce în cazul bunurilor dintr-un gen limitat presupune că el ar trebui să aibă şi acele trăsături care limitează genul (dacă se vând roşii din grădina vânzătorului nu se pot preda roşii cumpărate la supermarket de vânzător).

Conformitatea sub aspectul *cantităţii* presupune ca numărul, cantitatea ori măsura bunurilor de gen care s-a convenit să fie respectat(ă) întocmai la predare. Este posibil ca şi în cazul bunurilor individual determinate conformitatea sub aspectul cantităţii să aibă o anumită importanţă, atunci când cantitatea ori măsura bunului ori bunurilor individual determinate ce fac obiectul contractului să se regăsească în privinţa bunului ori bunurilor predate. Codul civil prevede anumite reguli speciale cu privire la terenuri în această privinţă:

i) Atunci când se vinde un imobil determinat, fără indicarea suprafeţei, pentru un preţ global, nici cumpărătorul şi nici vânzătorul nu pot cere rezoluţiunea ori modificarea preţului pe motiv că suprafaţa este mai mică sau mai mare decât au crezut[1].

ii) Atunci când se vinde un imobil determinat cu indicarea suprafeţei şi a preţului pe unitatea de suprafaţă, dacă suprafaţa predată este mai mică decât cea convenită, cumpărătorul poate cere predarea restului de suprafaţă. În cazul în care cumpărătorul nu cere aceasta ori, deşi el cere, vânzătorul nu deţine o asemenea suprafaţă suplimentară, cumpărătorul poate obţine reducerea proporţională a preţului sau, dacă în absenţa suprafeţei nepredate bunul nu poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat, rezoluţiunea vânzării[2].

În acelaşi caz, dacă suprafaţa predată depăşeşte cu mai mult de a douăzecea parte suprafaţa convenită, cumpărătorul are alegerea între a plăti un supliment de preţ proporţional cu suprafaţa suplimentară sau a

---

[1] Art. 1741 C. civ.

[2] Art. 1743 alin. (1) C. civ.

obține rezoluțiunea contractului. Atunci când excedentul este mai mic decât a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul nu poate obține rezoluțiunea, dar nici nu este obligat să plătească un excedent de preț[1].

Textele menționate se doresc derogatorii de la dreptul comun, cel puțin sub aspectul numărului și regimului remediilor împotriva neconformităților cantitative vizate. De aceea, în opinia mea, cel puțin pe teren contractual acțiunile menționate limitativ de aceste texte nu vor putea fi completate cu daune-interese, iar rezoluțiunea nu va fi admisă decât atunci când aceste texte o prevăd în mod expres. Întrucât sunt derogatorii de la dreptul comun, aceste reguli nu se vor putea aplica în afara ipotezei textelor, spre exemplu dacă imobilul se vinde pe un preț global, indiferent dacă suprafața a fost ori nu indicată, sau atunci când, fără a se indica suprafața, prețul este stabilit pe unitatea de măsură, caz în care măsurarea va fi necesară pentru determinarea prețului.

Acțiunea vânzătorului pentru suplimentul de preț ori a vânzătorului pentru rezoluțiunea contractului ori reducerea prețului sunt supuse unui termen special de decădere de un an de la data stabilită pentru măsurarea terenului ori, în lipsă, pentru încheierea contractului[2]. Legiuitorul a preferat în acest caz calificarea de decădere, iar nu de prescripție, pentru a evita discrepanțele între duratele drepturilor la acțiune ale celor două părți care pot deriva din cauzele de suspendare și de repunere în termen, cauze caracteristice prescripției, dar care nu afectează decăderea. Durata scurtă a termenului se explică, pe de o parte prin natura aparentă a discrepanțelor de suprafață, iar pe de altă parte prin preocuparea de a se garanta securitatea circuitului civil prin consolidarea rapidă a efectelor contractului.

iii) Când prin același contract s-au vândut două fonduri cu precizarea întinderii fiecăruia și pentru același preț, dacă la predare întinderea unui fond este mai mare decât cea convenită, iar a celuilalt este mai mică, valoarea în plus și valoarea lipsă se vor compensa, iar regulile menționate la pct. ii) privind reducerea sau suplimentarea prețului se vor aplica la raportul între valoarea globală a suprafeței

[1] Art. 1743 alin. (2) C. civ.
[2] Art. 1744 C. civ.

înstrăinate şi aceea a suprafeţei predate[1]. Insist asupra faptului că această compensare priveşte valoarea suprafeţelor, iar nu suprafeţele în sine, avându-se în vedere particularităţile ce pot decurge din folosinţa şi amplasarea terenurilor în cauză care pot conduce la valori diferite ale aceleiaşi unităţi de măsură din două fonduri diferite. Rezoluţiunea contractului pentru diferenţa dintre fondurile predate şi cele convenite se stabileşte potrivit dreptului comun.

Conformitatea sub aspectul *calităţii* presupune ca bunul predat să respecte toate exigenţele calitative prevăzute în contract. Pentru aspectele pe care contractul nu le-a prevăzut în mod expres şi asupra cărora nu rezultă, după împrejurări, nicio înţelegere implicită a părţilor, urmează a se aplica următoarele reguli supletive.

i) Bunurile individual determinate trebuie predate în starea în care se aflau la momentul încheierii contractului[2]. Prin urmare, între data încheierii contractului şi data executării obligaţiei de predare vânzătorul este ţinut să conserve bunul[3], spre a-l păstra până la predare în starea în care se afla la asumarea obligaţiei. Întrucât contractul este cu titlu oneros, consider că vânzătorul trebuie să îşi îndeplinească obligaţia de conservare ca un bun proprietar, cu prudenţă şi diligenţă, răspunzând şi pentru *culpa levissima* în executarea acestei obligaţii.

Cât priveşte cheltuielile cu conservarea, în opinia mea nu există niciun temei ca acestei obligaţii să i se aplice prevederile art. 2122 C. civ referitor la suportarea de către deponent (*mutatis mutandis*, cumpărătorul) a cheltuielilor cu conservarea bunului efectuate de depozitar (*alias* vânzătorul). În primul rând, depozitul este prin natura lui un contract cu titlu gratuit, în al doilea rând regulile derogatorii prevăzute pentru un contract special nu pot fi aplicate în absenţa unei norme de trimitere unui alt contract special. În schimb, este aplicabilă regula de drept comun a suportării cheltuielilor plăţii de către debitor[4]. Vânzătorul ca debitor al obligaţiei de conservare, trebuie să suporte cheltuielile de conservare. În plus, obligaţia de conservare fiind

---

[1] Art. 1745 C. civ.

[2] Art. 1690 alin. (1).

[3] Art. 1485 C. civ., iar în privinţa vânzărilor translative de proprietate şi art. 1483 alin. (1) teza finală C. civ.

[4] Art. 1498 C. civ.

accesorie obligației de predare ar trebui, în lipsă de prevedere ori stipulație contrară să urmeze același regim cu aceasta. De vreme ce cheltuielile predării sunt în sarcina vânzătorului[1], cheltuielile de conservare a bunului până la predare trebuie suportate tot de către acesta.

În orice caz, deținerea bunului individual-determinat de către vânzător până la predare nu îi conferă acestuia dreptul de a folosi bunul. În cazul în care totuși vânzătorul procedează la o asemenea folosință, cumpărătorul poate cere despăgubiri. Despăgubirile pentru folosința bunului în perioada în care predarea a întârziat după scadență au natura juridică a unor daune moratorii; despăgubirile pentru folosința bunului în care bunul s-a aflat la vânzător înainte de scadența predării au natura juridică a daunelor compensatorii pentru executarea necorespunzătoare a obligației de conservare. În ambele cazuri însă, spre a obține despăgubiri, cumpărătorul trebuie să dovedească un prejudiciu cert cauzat lui prin folosința bunului de către cumpărător (fie prin lipsirea de folosință, în primul caz, fie, eventual, prin uzura bunului în urma folosinței, în cazul al doilea).

ii) Bunurile *de gen* predate trebuie să aibă o calitate cel puțin medie 1486[2]. În cazul acestor bunuri nu se pune problema unei obligații de conservare, întrucât dacă, după ce au fost individualizate, ele se degradează ori dispar, chiar și fortuit, vânzătorul nu este exonerat de obligația de predare care se poate executa prin individualizarea altor bunuri de același gen. Acest raționament comportă amendamente în cazul vânzării bunurilor dintr-un gen limitat. În acest caz, în situația în care culpa sa în conservarea bunurilor din genul convenit contribuie cauzal la imposibilitatea de a preda bunuri din acest gen, vânzătorul va răspunde contractual.

g) Recepția. Bunurile predate de vânzător trebuie recepționate de cumpărător și potrivit unei aserțiuni frecvente în doctrină, cumpărătorul este obligat să primească bunul. În realitate, această obligație, ca și obligația oricărui creditor de a primi plata, nu are un conținut patrimonial. În definitiv, primirea plății ori recepția nu au decât rolul de a constata acordul debitorului (vânzător) și creditorului

[1] Art. 1666 alin. (2) C. civ.
[2] Art. 1486 C. civ.

(cumpărător) asupra liberării debitorului prin executarea obligației (de predare). Executarea voluntară a obligației (plată, în cazul nostru predarea) este un act unilateral, iar prin recepție creditorul (cumpărător) recunoaște că ea este valabilă (și că debitorul este liberat). Astfel înțeleasă, recepția este și ea un act unilateral. Adesea, cele două acte unilaterale sunt cuprinse în unul și același înscris, numit uneori proces-verbal de predare-primire. Totuși, predarea și recepția nu formează un contract pentru că, pe de o parte, liberarea debitorului prin executare voluntară se poate efectua și în absența acordului creditorului, iar constatarea viciilor aparente ale executării se poate face de către creditor și în absența acordului debitorului. Efectele acestor acte unilaterale de voință nu sunt deci dependente de acordul celeilalte părți; de aceea, aceste acte nu pot fi interpretate ca ofertă și acceptare; numai când plata a fost primită fără obiecțiuni se încheie un contract; în caz contrar, două acte unilaterale care nu presupun acordul cu cealaltă parte își produc efecte distincte: dacă plata este valabilă (inclusiv sub aspectul conformității), debitorul este liberat; dacă creditorul nu face obiecțiuni la primirea plății, el îi confirmă valabilitatea și nu se mai poate plânge ulterior de viciile ei; dacă obiecțiunile exprimate de creditor la primirea plății sunt întemeiate, atunci ele atestă caracterul nevalabil al plății și dreptul creditorului de a se prevala de această nevalabilitate. În absența recepției, debitorul care își execută obligația poate fi prezumat liberat prin lege, iar cel care nu și-o poate executa fără concursul creditorului poate obține sancționarea acestuia din urmă.

Aplicând aceste principii generale în materia obligației de predare, rezultă că toate aspectele de conformitate ale executării obligației de predare urmează să fie verificate cu ocazia recepției efectuate de către cumpărător. Potrivit art. 1690, cumpărătorul are obligația ca imediat după preluare să verifice starea bunului potrivit uzanțelor. În raport cu posibilitatea de a fi identificate cu ocazia acestei verificări, aspectele cu privire la care predarea este neconformă, numite vicii, se clasifică în două grupe: vicii aparente și vicii ascunse.

Viciile aparente sunt cele care pot fi constatate cu ocazia verificării. Dacă în urma verificării se constată existența unor vicii aparente, cumpărătorul trebuie să îl informeze pe vânzător despre acestea fără

întârziere. Termenul variază în funcție de complexitatea unei verificări atente, pentru care însă nu este necesar să se recurgă la un expert, complexitate care, la rândul ei, depinde de natura și dimensiunea bunului. Dacă la expirarea unui termen considerat rezonabil în raport cu aceste repere, cumpărătorul nu îl informează pe vânzător în legătură cu vicii aparente, fie pentru că nu a efectuat verificarea, fie pentru că nu a observat viciile deși acest lucru era posibil cu prilejul unei verificări normal atente de către un cumpărător prudent și diligent, fie pentru că deși le-a constatat, cumpărătorul a omis să îi comunice vânzătorului acele vicii, atunci se consideră că viciile în cauză nu există. Dacă niciun viciu nu a fost sesizat la expirarea termenului, obligația de predare se prezumă irefragabil ca fiind executată conform.

Viciile ascunse sunt acelea care nu puteau fi depistate cu ocazia verificării efectuate în urma predării, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent. Chiar dacă nu au fost comunicate vânzătorului cu ocazia recepției, aceste vicii vor putea antrena răspunderea contractuală a vânzătorului pe temeiul obligației sale de a garanta contra viciilor ascunse, pe care o vom examina ulterior[1].

În cazul în care, cu ocazia verificării, cumpărătorul pretinde că a depistat vicii aparente pe care vânzătorul nu le recunoaște, oricare dintre părți poate cere judecătoriei din circumscripția locului predării să constate dacă obligația de predare s-a executat sau nu conform[2]. Întrucât presupune îndeobște aspecte tehnice, de specialitate, privind corespondența dintre bunul predat, specificațiile contractuale și eventual starea bunului de la momentul contractării sau calitatea medie a unor asemenea bunuri, instanța va dispune administrarea probei cu expertiza tehnică de specialitate.

Pentru conservarea drepturilor părților, judecătorul poate dispune sechestrarea sau depozitarea bunului. Dacă păstrarea bunului ar fi extrem de oneroasă, se va putea dispune chiar vânzarea bunului, prin licitație publică, pe cheltuiala proprietarului, care va primi și prețul. Cât privește identitatea proprietarului, aceasta se va stabili în funcție de soluția pronunțată de judecător asupra conformității predării. Dacă

[1] A se vedea infra, nr. 26.
[2] Art. 1691 C. civ.

bunul este individual determinat, de cele mai multe ori transferul proprietății se va fi efectuat înaintea predării, astfel încât cumpărătorul este deja proprietar, sub rezerva posibilității ca el să ceară rezoluțiunea cu daune interese pe temeiul executării necorespunzătoare a obligației de predare. Dacă bunul este de gen și se stabilește că era conform, atunci proprietatea asupra lui s-a transmis la individualizare și proprietar este cumpărătorul. Dacă în schimb, bunurile de gen individualizate de vânzător spre a fi predate nu sunt conforme, atunci proprietatea asupra lor nu s-a transferat cumpărătorului astfel încât proprietar este în acest caz vânzătorul.

h) Transferul riscurilor. Potrivit art. 1274 alin. (1) C. civ. „În lipsă de stipulație contrară, cât timp bunul nu este predat, riscul contractului rămâne în sarcina debitorului obligației de predare, chiar dacă proprietatea a fost transferată debitorului. În caz de pieire fortuită a bunului, debitorul obligației pierde dreptul la contra-prestație, iar dacă a primit-o, este obligat să o restituie."

Această regulă o inversează pe aceea admisă în general sub imperiul vechiului Cod civil. Astfel, sub imperiul Codului Cuza, se considera că riscul pieirii fortuite a bunului i se transfera cumpărătorului odată cu proprietatea, astfel încât dacă bunul pierea fortuit chiar înainte de predare în patrimoniul cumpărătorului devenit proprietar, acesta din urmă rămânea debitor al obligației de plată a prețului. În prezent, în aceeași ipoteză, art. 1274 alin. (1) oferă soluția inversă, în sensul că dacă bunul a pierit fortuit după transferul proprietății, dar înainte de predare, vânzătorul nu mai poate cere cumpărătorului prețul vânzării.

Aceasta nu înseamnă în mod necesar că riscul pieirii fortuite se transferă în toate cazurile la cumpărător prin predarea bunului. Textul citat spune numai cât timp nu se transmite riscul contractului; nu spune însă când se transmite acest risc. Astfel încât, în contrast cu poziția dominantă sub imperiul vechiului cod, trebuie să admitem că strămutarea proprietății nu mai este suficientă pentru transferul către cumpărător al riscului contractului; acest ultim transfer se produce numai dacă *în plus* bunul a fost și predat. În trecut construcția conceptuală a transferului riscului contractului în contractele translative era: între transferul proprietății și predare, cel dintâi este

principal, iar cea de-a doua este accesorie; aşadar dacă a realizat principalul, imposibilitatea fortuită de a realiza accesoriul nu-i răpeşte vânzătorului dreptul la contraprestaţie. Construcţia conceptuală a noului cod este următoarea: aşteptarea cumpărătorului din partea cocontractantului său nu este împlinită nici dacă proprietatea este transmisă fără ca bunul să fie predat, nici dacă bunul este predat fără a se fi strămutat proprietatea asupra lui. Prin urmare, oricare dintre aceste două obligaţii devine imposibil de executat pentru vânzător în urma pieirii fortuite a bunului, el nu poate pretinde cumpărătorului contra-prestaţia la care s-a angajat.

În această lumină[1], apreciez că pentru ca vânzătorul să fie descărcat de riscul contractului este necesar ca în mod cumulativ proprietatea (sau, *mutatis mutandis*, orice alt drept vândut) să fie transferată şi bunul să fie predat[2].

Prin excepţie, vânzătorul care a făcut tot ce ţinea de el pentru a transfera dreptul şi a preda bunul poate obţine transferul riscului contractului asupra cumpărătorului punându-l pe acesta în întârziere pentru preluare, pentru plata preţului[3], şi/sau eventual pentru actele necesare din partea cumpărătorului pentru a opera transferul. Dacă bunul piere fortuit după o asemenea punere în întârziere cumpărătorul va rămâne totuşi obligat să-i plătească preţul vânzătorului, şi aceasta chiar dacă ar dovedi că bunul ar fi pierit şi dacă ar fi preluat bunul la timp[4].

i) Cheltuielile predării. Art. 1666 alin. (2) aplică în materia predării regula de drept comun potrivit căreia debitorul suportă

---

[1] A se vedea, nuanţat şi pe larg, G. Ilie, *Riscurile în contractele translative de proprietate în Noul Cod civil*, în Supliment AUB Drept 2012, *Conferinţa „Reglementări fundamentale în noul Cod civil şi în noul Cod de procedură civilă", 17-18 februarie 2012, Facultatea de drept, Universitatea din Bucureşti*, p. 174 şi urm.

[2] De la această soluţie se derogă expres numai în materie de vânzare cu rezerva proprietăţii (art. 1755 C. civ.) ceea ce se explică prin funcţia pe care o are amânarea transferului proprietăţii într-un asemenea contract, şi anume tocmai funcţia de a garanta obligaţia de plată a preţului.

[3] După cum am văzut, predarea devine scadentă numai după plata preţului. Dată fiind formularea largă a art. 1274 alin. (2), apreciez că punerea în întârziere poate privi orice conduită datorată de cumpărător a cărei neexecutare ar amâna transferul riscurilor, inclusiv plata preţului care amână şi predarea.

[4] Art. 1274 alin. (2) C. civ.

cheltuielile plății[1]. Cheltuielile privind predarea, la fel ca și acelea privind individualizarea bunului, măsurarea sau cântărirea lui sunt deci în sarcina vânzătorului.

j) Sancțiunea nerespectării obligației de predare. În cazul *neexecutării* obligației de predare, cumpărătorul are alegerea de a cere executarea silită, în natură sau prin echivalent a obligației ori de a obține rezoluțiunea cu daune interese pentru desființarea contractului atunci când neexecutarea nu poate fi justificată de către vânzător.

În cazul *executării cu întârziere* a obligației de predare cumpărătorul poate cere daune interese moratorii pentru repararea prejudiciului decurgând din întârziere. Dacă dovedește că din cauza întârzierii în predare scopul pentru care a contractat nu mai poate fi îndeplinit, cumpărătorul poate cere de asemenea rezoluțiunea contractului cu daune-interese dacă este cazul.

În fine, în caz de *executare necorespunzătoare*, inclusiv de predare neconformă ale cărei vicii aparente au fost comunicate fără întârziere de către cumpărător vânzătorului se poate solicita, ca aplicații ale executării silite în natură, fie remedierea viciilor, fie, în cazul bunurilor de gen, înlocuirea bunului predat cu un altul, lipsit de vicii. Alternativ, ca manifestare a executării prin echivalent, cumpărătorul poate cere daune compensatorii pentru prejudiciul pe care i-l cauzează viciile constatate. În situația excepțională în care prețul nu a fost încă plătit, dacă obligația de a plăti daune compensatorii devine lichidă, ea se va putea compensa cu obligația de a plăti prețul, reducând-o pe aceasta din urmă. Dacă viciile sunt atât de importante încât bunul nu poate fi folosit potrivit destinației avute în vedere la încheierea contractului ori poate fi folosit într-o măsură care, dacă ar fi fost cunoscută la încheierea contractului, nu ar fi justificat prețul plătit, cumpărătorul poate obține rezoluțiunea vânzării, cu restituirea prețului și daune interese. Dacă numai unele dintre bunurile predate sunt afectate de vicii și bunurile conforme rămase prezintă interes în raport cu scopul pentru care a contractat cumpărătorul, acesta poate cere rezoluțiunea parțială a contractului, cu o reducere a prețului global și daune-interese.

[1] Art. 1498 C. civ.

26. OBLIGAŢIA DE GARANŢIE CONTRA EVICŢIUNII

a) Noţiune. Vânzătorul care plăteşte un preţ în schimbul transferului unui drept trebuie să garanteze cumpărătorului că nimeni nu îl va tulbura în exercitarea acelui drept. Dacă un terţ ar putea (ar avea dreptul) să îl tulbure pe cumpărător în exerciţiul dreptului cumpărat înseamnă că acest ultim drept fie nu există, fie nu are conţinutul şi limitele indicate la încheierea contractului, astfel încât preţul primit de către vânzător ar fi, în tot sau în parte lipsit de cauză. Aşadar, pentru ca plata preţului să fie pe deplin justificată, vânzătorul trebuie să îi garanteze cumpărătorului că asemenea tulburări nu vor exista, ori, potrivit tradiţiei terminologice romane, să îl garanteze pe vânzător împotriva evicţiunii.

Introducerea acestei sintagme presupune două precizări, câte una legată de fiecare din componentele ei. Obligaţiile de garanţie au ca particularitate faţă de celelalte obligaţii că debitorul răspunde contractual dacă faptul garantat nu se produce, chiar dacă nu este în culpă şi nu are nicio contribuţie cauzală în producerea acelui fapt[1]. Cât priveşte noţiunea de evicţiune, ea este orice tulburare a cumpărătorului în exercitarea dreptului cumpărat[2].

În ceea ce priveşte obligaţia de a garanta contra evicţiunii[3], ea vizează în mod distinct evicţiunile provenind din fapta proprie a vânzătorului şi evicţiunile provenind din fapta unor terţi.

b) Evicţiunea provenind din fapta proprie. Vânzătorul este obligat să îl garanteze pe cumpărător împotriva oricărei tulburări, de fapt ori de drept, provenind din fapta sa, anterioară ori ulterioară încheierii contractului[4]. Această obligaţie este de esenţa oricărui transfer de

---

[1] S-a observat că aceste obligaţii nu sunt autonome, ci derivă în mod necesar din obligaţia de a transfera dreptul vândut şi din obligaţia de predare: „Garanţia pentru evicţiune şi viciile lucrului nu integrează propriu-zis obiectul unei obligaţii autonome, ci exprimă o răspundere specială a vânzătorului pentru neatingerea rezultatului programat (al efectului translativ, precum şi al predării)" (a se vedea F. Bocchini, E. Quadri, *Diritto Privato*, Quarta Editione, G. Gianppichelli Editore, Torino, 2011, p. 906, trad. mea – R.D.).

[2] A se vedea şi art. 1695 alin. (1) C. civ.

[3] Pentru o tratare monografică a temei, a se vedea C. Toader, *Evicţiunea în contractele civile*, ed. a II-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 1998.

[4] Art. 1695 alin. (3) C. civ.

drept, astfel încât stipulația prin care s-ar înlătura existența ei ori răspunderea pentru încălcarea ei ar fi lovită de nulitate absolută. În cazul vânzării nulitatea absolută este esențialmente parțială, astfel încât clauza este considerată nescrisă[1]. Asemenea clauze nu trebuie însă confundate cu stipulații prin care se limitează dreptul transmis ori se acordă vânzătorului permisiuni strict determinate prin obiect și prin durată, cu privire la anumite acțiuni asupra bunului vândut, clauze care sunt valabile dacă nu încalcă ordinea publică și bunele moravuri[2].

În ceea ce privește *tulburările de fapt,* vânzătorul nu trebuie să facă nimic de natură să aducă atingere dreptului constituit sau transmis cumpărătorului. Desigur, vânzătorul are această obligație în raport cu orice drept subiectiv care îi este opozabil, tot astfel după cum dreptul cumpărătorului trebuie respectat de orice terț căruia acel drept îi este opozabil. Doar că diferența fundamentală între aceste obligații generale și abstracte pe de o parte și obligația vânzătorului de a garanta contra evicțiunii provenind din propria sa faptă este că această din urmă a devenit specială și concretă transformându-se într-o obligație corespunzătoare unui drept de creanță al cumpărătorului împotriva vânzătorului, născut din contractul de vânzare. Pe când nerespectarea obligațiilor generale ale terților se sancționează, în principiu, prin răspunderea civilă delictuală, nerespectarea acestei creanțe contractuale se sancționează cu răspunderea contractuală, cu particularitățile pe care le examinăm în acest paragraf.

În doctrină s-a pus problema dacă reprezintă o tulburare de fapt exercitarea de către vânzătorul unui fond de comerț a unei activități concurente care își dispută clientela cu aceea a fondului de comerț înstrăinat[3]. Întrucât se consideră că din fondul de comerț face parte și clientela ori cel puțin drepturile a căror exercitare permite și are ca scop menținerea și dezvoltarea ei, s-ar putea considera că exercitarea acestor drepturi este împiedicată în fapt de acțiunea vânzătorului. În consecință, el ar fi ținut de o obligație de neconcurență, ca manifestare a obligației sale de a garanta contra evicțiunii provenind din fapta

---

[1] Art. 1699 C. civ.

[2] Art. 626 C. civ.

[3] A se vedea B. Ionescu, *Garanția contra evicțiunii în ipoteza vânzării fondului de comerț,* în RDC nr. 10/2008, p. 93 și urm.

proprie. Totuşi, această obligaţie de neconcurenţă nu este conformă principiului constituţional al libertăţii comerţului şi activităţii profesionale decât dacă este limitată în timp, în spaţiu şi din punct de vedere profesional. S-ar putea susţine că ultimele două condiţii sunt îndeplinite prin însăşi natura fenomenului concurenţial care se dezvoltă pe o piaţă care, la rândul său, este definită în funcţie de criterii geografice şi profesionale. Totuşi, sub aspectul limitării în timp, trebuie observat că garanţia contra evicţiunii este nelimitată în timp; deci, dacă ea ar avea ca efect o obligaţie de neconcurenţă, ea ar fi de asemenea nelimitată în timp, ceea ce ar fi ilegal.

În opinia mea, problema este în mod greşit plasată pe terenul garanţiei contra evicţiunii. Aceasta are ca obiect numai fapte care l-ar tulbura pe cumpărător în exerciţiul dreptului cumpărat. Or, în cazul cumpărării unui fond de comerţ, clientela nu este un simplu bun care se alătură celorlalte bunuri pentru a crea universalitatea de fapt care este fondul de comerţ, ci este valoarea economică ce rezultă din exploatarea bunurilor din fondul de comerţ. Drepturile asupra fondului de comerţ permit această exploatare, dar nu garantează menţinerea valorii economice a clientelei. Or, prin desfăşurarea unei activităţi concurente, vânzătorul nu incomodează cu nimic exercitarea drepturilor asupra bunurilor din fondul de comerţ, inclusiv prin exploatarea lor în scopul atragerii clientelei. Atingerea acestui scop nu intră în conţinutul dreptului asupra fondului de comerţ şi deci nu face obiectul garanţiei sale. Dacă în locul unui fond de comerţ am discuta despre o casă pe care cumpărătorul vrea să o închirieze, nimeni nu ar deduce din vânzarea acestei case vreo obligaţie a vânzătorului de a nu închiria o altă casă a lui, aflată în apropiere. În opinia mea, situaţia vânzării fondului de comerţ este asemănătoare: vânzătorul este obligat să nu îl împiedice pe cumpărător în exercitarea drepturilor asupra bunurilor din fondul de comerţ, inclusiv în scopul menţinerii şi atragerii de clientelă; vânzătorul nu garantează însă atingerea acestui scop şi nu-i poate fi impus să se abţină de la fapte care, deşi nu aduc nicio atingere dreptului transmis, ar putea avea un efect negativ asupra scopului urmărit de cumpărător[1]. În plus, ca excepţie de la principiul libertăţii economice,

[1] Sub acest aspect, atrag atenţia asupra unei limite prea puţin relevate a recentei paradigme explicative a solidarismului contractual (a se vedea L. Pop, *Executarea*

obligațiile de neconcurență nu se presupun, iar dacă au fost menționate expres ele trebuie limitate temporal, geografic și profesional.

În ceea ce privește tulburările de drept, vânzătorul nu poate încheia acte juridice sau introduce acțiuni de natură a-l tulbura pe cumpărător în exercitarea dreptului dobândit. Și în acest caz se au în vedere atât fapte anterioare, cât și fapte ulterioare încheierii contractului.

În cazul în care, anterior încheierii contractului de vânzare, vânzătorul a încheiat acte ale căror efecte limitează dreptul vândut ori a luat cunoștință de existența unor cauze juridice de limitare a acestui drept chiar fără a le fi prilejuit el însuși, el trebuie să comunice cumpărătorului aceste acte și limitări înainte de încheierea vânzării, în caz contrar răspunzând ca pentru propria sa faptă de tulburările care vor proveni din limitările dreptului vândut cunoscute de cumpărător la data vânzării și necomunicate cumpărătorului la acea dată[1].

Există posibilitatea ca și ulterior vânzării vânzătorul să încheie acte juridice care să cauzeze cumpărătorului tulburări în exercitarea dreptului cumpărat. Spre exemplu, cumpărătorul poate vinde bunul de două ori. În acest caz, dacă bunul este mobil, primul dintre cumpărători care va intra cu bună-credință în posesie îl va tulbura pe celălalt cumpărător în exercițiul dreptului cumpărat. Dacă bunul este imobil,

---

contractului sub autoritatea principiului solidarismului contractual, în Dreptul nr. 7/2011, p. 72 și urm.). Această paradigmă postulează teza că fiecare parte este obligată să acționeze în executarea contractului protejând interesele a căror atingere a fost urmărită de cealaltă parte prin încheierea lui. Teza este corectă în măsura în care protecția intereselor cocontractantului se realizează prin executarea întocmai a obligațiilor contractuale asumate, cu bună-credință, adică într-un mod care permite creditorului să extragă din această executare maximul de avantaj în urmărirea scopului său. Buna-credință este însă un standard al executării obligațiilor asumate, nu un izvor de obligații suplimentare. Numai echitatea, obiceiul sau legea au vocația de a adăuga obligații la acelea asumate expres de părți. Dacă satisfacerea intereselor cocontractantului presupune și alți factori decât executarea întocmai și cu bună-credință a obligațiilor asumate, nu este sarcina părții să se preocupe de acești alți factori și nici să se abțină de la ceea ce libertatea personală îi permite să facă pentru a asigura eficiența acelor factori. O asemenea poziție ar conduce, în mod imposibil de admis în opinia mea, la impunerea unor obligații pe care partea nu și le-a asumat, pe un temei, buna-credință, care nu are aptitudinea de a genera noi obligații.

[1] Art. 1697 alin. (3) C. civ.

cumpărătorul care îşi înscrie primul dreptul în cartea funciară îl va evinge pe celălalt cumpărător. Deşi în aceste situaţii evicţiunea se manifestă prin intermediul unui terţ cumpărătorul va răspunde în condiţiile evicţiunii rezultând din propria lui faptă de a încheia contractual care i-a permis acelui terţ să evingă, indiferent dacă această faptă este anterioară ori ulterioară contractului încheiat cu cumpărătorul evins.

În practica judiciară s-a discutat dacă, după ce a vândut un bun din domeniul privat, statul ar putea dispune exproprierea acelui bun pentru utilitate publică sau dacă o asemenea decizie ar contraveni obligaţiei sale asumate ca vânzător de a-l garanta pe cumpărător împotriva evicţiunii provenind din fapta proprie. Răspunsul dat a fost acela că garanţia asumată de statul vânzător nu poate împiedica exproprierea pentru cauză de utilitate publică[1]. Statul nu poate încheia contracte prin care să renunţe ori să tranzacţioneze asupra atribuţiilor sale de drept public. În realitate, statul expropriator acţionează în exercitarea capacităţii sale de drept public, pe când statul vânzător al unui bun din domeniul privat acţionează în exercitarea capacităţii sale de drept privat. Prin urmare, contractul de vânzare încheiat de stat nu are ca efect decât obligaţia acestuia ca prin operaţiuni sau acte de drept privat să nu îl tulbure pe cumpărător în exercitarea dreptului pe care i l-a vândut. În schimb actele şi operaţiunile de drept public, inclusiv exproprierea pentru cauză de utilitate publică, nu intră în obiectul garanţiei pentru că nu pot face obiectul contractului.

O consecinţă importantă a garanţiei contra evicţiunii provenind din fapta proprie a cumpărătorului este aceea că el nu poate introduce nici acţiuni care să tindă la împiedicarea sau limitarea dreptului pe care i l-a vândut cumpărătorului. Acela care garantează contra evicţiunii nu poate el însuşi să evingă[2] (*quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*). În consecinţă, dacă vânzătorul introduce vreo acţiune care tinde la împiedicarea sau limitarea dreptului pe care i l-a vândut cumpărătorului, acesta din urmă va putea invoca o apărare specifică, numită excepţie de garanţie. Ca efect al admiterii acestei

[1] A se vedea CSJ, s. civ., dec. nr. 608/2001, Buletinul Jurisprudenţei, ediţie electronică, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2002.

[2] Art. 1696 C. civ.

excepții, acțiunea vânzătorului va fi respinsă ca inadmisibilă, fără a se mai intra în fondul cauzei.

Excepția de garanție poate fi opusă vânzătorului indiferent dacă dreptul pe care se întemeiază acțiunea sa a intrat în patrimoniul său înainte sau după încheierea contractului de vânzare. Spre exemplu, dacă vânzătorul vinde un bun asupra căruia un terț dispune de un drept de uzufruct necunoscut cumpărătorului și ulterior îl moștenește pe acel terț, acțiunea sa împotriva cumpărătorului întemeiată pe dreptul de uzufruct moștenit va putea fi respinsă pe calea excepției de garanție.

Sub imperiului vechiului Cod civil, se susținea că și în ipoteza inversă, în care vânzătorul moare și este moștenit de terțul uzufructuar, acesta nu mai poate invoca dreptul său împotriva cumpărătorului întrucât a devenit prin succesiune debitor al obligației vânzătorului inițial de a-l garanta pe cumpărător împotriva evicțiunii provenind din fapta proprie. Fostul Tribunal Suprem reținuse totuși, că excepția de garanție nu va putea fi opusă terțului care acceptase moștenirea vânzătorului sub beneficiu de inventar, care oprea confuziunea patrimoniilor[1]. În prezent, această soluție prezintă un mare interes întrucât noul Cod civil generalizează beneficiul de inventar astfel încât moștenitorul nu răspunde pentru datoriile moștenirii decât în limita activului dobândit în cadrul acesteia[2]. În consecință, dacă terțul moștenitor din exemplul meu își valorifică dreptul propriu (de uzufruct) împotriva cumpărătorului acesta nu va putea opune excepția de garanție. În calitate de moștenitor al debitorului obligației de a garanta contra evicțiunii, reclamantul va putea fi însă chemat în garanție, similar situațiilor de garanție contra evicțiunii provenind din fapta unui terț. În consecință, dacă terțul va câștiga, în calitate de uzufructuar, acțiunea întemeiată pe dreptul de uzufruct, cumpărătorul va putea solicita răspunderea lui, în calitate de debitor al obligației de a garanta contra evicțiunii, cu particularitatea că această răspundere operează doar în limita activului dobândit de terț prin moștenire de la vânzător. Sarcina probei cu privire la cuantumul acestei limite incumbă celui ce se prevalează de ea, adică moștenitorului.

---

[1] TS, col. civ., dec. nr. 903/1960, în C.D. 1960, p. 260-261.

[2] Art. 1114 alin. (2) C. civ.

De asemenea, excepția de garanție nu poate fi opusă vânzătorului nici în privința acțiunilor întemeiate pe contractul de vânzare însuși sau al celor care au ca obiect desființarea totală sau parțială a acestui contract, prin nulitate, rezoluțiune, declararea simulației etc.

c) Evicțiunea provenind din fapta unui terț. Vânzătorul răspunde de asemenea pentru tulburările cauzate cumpărătorului de către terți în exercitarea dreptului cumpărat. Totuși, în privința unor asemenea tulburări, cumpărătorul este fie el însuși responsabil de limitarea dreptului său astfel încât le-a permis terților să acționeze în mod legal, fie capabil să înlăture singur respectivele tulburări dacă acțiunea terților este ilegală. În primul caz, o garanție a vânzătorului n-ar avea nicio justificare; în al doilea, ea ar fi inutilă. De aceea, vânzătorului îi rămâne să îl garanteze pe cumpărător numai împotriva acelor acțiuni ale terților care limitează sau împiedică exercitarea dreptului cumpărat, care sunt legale și care nu sunt cauzate de cumpărător. În consecință, pentru a intra sub incidența obligației vânzătorului de a garanta contra evicțiunii provenind din fapta unui terț, este necesară reunirea cumulativă a următoarelor trei condiții care se referă la cauza acelei evicțiuni:

i) evicțiunea trebuie să aibă o cauză juridică sau, în altă formulă, să fie o tulburare de drept, iar nu de fapt[1]. Aceasta înseamnă că terțul trebuie să invoce în sprijinul său un drept, o libertate sau o putere care îi permite să acționeze astfel încât să îl împiedice sau să îl limiteze pe cumpărător în exercitarea dreptului dobândit. Presupunând că dreptul cumpărat este dreptul de proprietate, terțul își poate întemeia tulburarea, fie pe un alt drept de proprietate asupra aceluiași bun sau unei părți din acesta, fie pe un drept real asupra acestora, fie pe un drept de creanță cum ar fi dreptul de folosință dintr-un contract de locațiune sau un drept de preempțiune, fie un drept de proprietate intelectuală care presupune prerogativa sa de a interzice folosința bunului, fie pe orice alt drept, fie pe o limitare a dreptului cumpărat, necunoscută cumpărătorului la data încheierii contractului, chiar dacă această limitare nu creează terțului un drept subiectiv. Sub acest ultim aspect, jurisprudența franceză a aplicat regulile garanției contra evicțiunii provenind din fapta unui terț, autoritatea competentă, atunci când aceasta a

[1] Art. 1695 alin. (2) C. civ.

refuzat să elibereze cumpărătorului autorizația de a construi o clădire înaltă pe un teren care, încă înainte de data încheierii contractului, făcea parte din zona de protecție a unei galerii miniere aflate în apropiere, ceea ce excludea, potrivit regimului legal al unei astfel de zone, posibilitatea ridicării unor asemenea clădiri[1].

ii) cauza evicțiunii trebuie să fie anterioară încheierii contractului de vânzare[2]. Aceasta înseamnă că faptul sau actul juridic generator al dreptului pe care se bazează terțul ori al limitei dreptului transmis pe care el o invocă trebuie să fie anterior încheierii contractului de vânzare. Pentru aceasta nu este nevoie ca dreptul să se fi aflat deja în patrimoniul terțului la data vânzării; condiția este îndeplinită dacă la acea dată el s-a aflat în patrimoniul unei alte persoane care ulterior l-a transmis terțului.

De altfel, nu este necesar nici măcar ca dreptul invocat de terț să se fi născut; este suficient ca faptul său generator să se fi produs ori măcar să fi început să se producă într-o asemenea măsură încât dobândirea dreptului de către terț să poată fi considerată dacă nu certă, cel puțin iminentă. Spre exemplu, apreciez că această condiție este îndeplinită dacă o procedură de expropriere fusese declanșată înainte de data contractului, chiar dacă ea nu era finalizată la acea dată. De asemenea, apreciez că în materia uzucapiunii tabulare trebuie ca terțul să își fi înscris posesia înaintea vânzării[3]. Totuși, garanția contra evicțiunii se va aplica rar în această materie pentru că înscrierea permite cumpărătorului să cunoască pericolul evicțiunii la data vânzării, astfel încât a treia condiție a angajării răspunderii vânzătorului nu va fi îndeplinită. În materia uzucapiunii extratabulare, se consideră în mod tradițional că faptul generator al dreptului terțului era anterior convenției dacă la data încheierii acesteia împlinirea termenului uzucapiunii era iminentă[4], ceea ce, cred, se poate susține în ultimul an al termenului de 10 ani prevăzut de noul Cod civil[5].

---

[1] Cass 3-e civ., 29 ianuarie 1992, *Obs.* G. Vermelle, Rep. Defrenois, 1992, art. 35303-85, citată după D. Chirică, *op. cit.*, p. 383.

[2] Art. 1 695 alin. (2) C. civ.

[3] A se vedea art. art. 931 alin. (1) C. civ.

[4] A se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 106, nota 4 și referințele menționate acolo.

[5] A se vedea art. 930 C. civ.

iii) cauza evicțiunii trebuie să nu fi fost cunoscută cumpărătorului la data contractării. În cazul în care, la data încheierii contractului, cumpărătorul a cunoscut cauza evicțiunii, el s-a obligat să plătească prețul în deplină cunoştință de cauză cu privire la limitele dreptului dobândit ori la amenințarea ce plana asupra exercitării sale şi a acceptat implicit posibilitatea ca această amenințare să se concretizeze, asumându-şi riscul aferent.

Din punct de vedere probatoriu, până la proba contrară se prezumă că vânzătorul a transmis cumpărătorului dreptul vândut în limitele sale obişnuite astfel cum rezultă din lege şi din starea de fapt a bunului aparentă pentru cumpărător la data încheierii contractului. Vânzătorului îi revine sarcina de a proba că pentru cumpărător la data încheierii contractului erau cunoscute şi limite excepționale ale dreptului rezultând din drepturi constituite anterior neaparente ori din limitări legale impuse în considerarea unor situații de fapt care nu erau evidente. Cel mai adesea, această dovadă poate rezulta din prevederile specifice ale contractului, din înscrisurile comunicate cumpărătorului în vederea încheierii contractului, inclusiv, în materie imobiliară, din extrasul de carte funciară pe care notarul care autentifică actul de vânzare trebuia să îl solicite şi să îl pună la dispoziția părților.

d) Natura obligației de a garanta contra evicțiunii. Spre deosebire de obligațiile contractuale de drept comun, obligațiile de garanție au particularitatea că răspunderea nu este condiționată de culpa debitorului, ci de neatingerea obiectivă a rezultatului garantat. În cazul garanției contra evicțiunii, rezultatul garantat este acela că dobânditorul nu va fi tulburat în exercitarea dreptului dobândit printr-o faptă a vânzătorului sau printr-o faptă a unui terț care satisface condițiile garanției. Sub acest aspect, spre exemplu, vânzătorul nu se va libera de răspunderea pentru evicțiunea provenind din fapta unui terț dacă dovedeşte că la data încheierii contractului nu cunoştea cauza evicțiunii dintr-o cauză străină şi insurmontabilă care exclude culpa sa.

Pe când obligația de a garanta contra evicțiunii provenind din fapta proprie are configurația unei obligații de a nu face (nimic care să împiedice exercitarea de către cumpărător sau succesorii săi a dreptului transmis), obligația de a garanta contra evicțiunii provenind din fapta terților este o obligație de a face şi presupune sprijinirea cumpărătorului în respingerea oricărei pretenții a unui terț care îndeplineşte condițiile menționate.

Atunci când pretențiile terțului s-au concretizat în promovarea unei acțiuni în justiție, cumpărătorul trebuie să îl cheme pe vânzător în garanție pentru ca acesta să utilizeze în cadrul procesului cu terțul toate mijloacele pentru apărarea cumpărătorului și respingerea pretențiilor terțului. Chiar și fără o inițiativă în acest sens din partea cumpărătorului, vânzătorul poate interveni în proces la inițiativa sa pe calea unei intervenții accesorii în interesul cumpărătorului. În cazul în care procesul s-a soluționat cu participarea vânzătorului, în favoarea terțului evingător, atunci vânzătorul este dator să răspundă față de cumpărător pentru această evicțiune, iar dacă introducerea lui în proces s-a făcut pe calea cererii cumpărătorului de chemare în garanție, hotărârea va trebui să stabilească și modalitățile acestei răspunderi. Dacă hotărârea nefavorabilă cumpărătorului s-a pronunțat fără participarea în proces a vânzătorului, și cumpărătorul introduce abia ulterior acțiunea de angajare a răspunderii acestuia pentru evicțiunea consumată, vânzătorul poate formula în acest ultim proces o apărare de fond numită excepția procesului rău condus (*exceptio mali processus*), prin care să demonstreze că dacă ar fi fost introdus în proces ar fi avut mijloacele juridice necesare pentru a respinge pretențiile terțului și a evita astfel evicțiunea. Aceasta înseamnă că atunci când evicțiunea se produce printr-o hotărâre judecătorească privind un proces la care vânzătorul nu a participat, acesta este prezumat relativ ca fiind responsabil de acea evicțiune, iar această prezumție poate fi răsturnată numai dacă vânzătorul demonstrează că, dacă ar fi fost chemat în proces, ar fi avut mijloacele necesare să o împiedice.

Dimpotrivă, atunci când cumpărătorul acceptă pretențiile terțului în absența unui proces și fără acordul vânzătorului, prezumția relativă legală este în sensul că vânzătorul ar fi avut mijloacele să împiedice evicțiunea în cadrul unui proces, iar sarcina răsturnării ei revine cumpărătorului care introduce împotriva vânzătorului acțiunea în răspundere pentru evicțiunea consumată prin acceptarea pretențiilor terțului.

e) Răspunderea pentru evicțiunea consumată. În ceea ce privește conținutul raportului juridic de răspundere a vânzătorului pentru evicțiunea consumată, se impun două distincții. Mai întâi trebuie distins între situația în care evicțiunea consumată s-a repercutat asupra exercițiului dreptului cumpărat sau asupra unui alt bun din patrimoniul

cumpărătorului. A doua distincție vizează doar a doua ipoteză și se face după cum această evicțiune este totală, dacă împiedică integral exercițiul dreptului cumpărat, sau parțială, dacă numai limitează ori îngreunează acest exercițiu. De aceea, în continuare mă voi referi pe rând la ipoteza evicțiunii totale, la cea a evicțiunii parțiale și la aceea în care evicțiunea a afectat un alt bun din patrimoniul cumpărătorului decât bunul cumpărat.

i) În caz de *evicțiune totală*, cumpărătorul poate cere[1] rezoluțiunea contractului de vânzare, restituirea prețului și daune-interese pentru neexecutarea obligației de a transfera dreptul vândut. Obținerea rezoluțiunii condiționează în acest caz celelalte două remedii menționate. Prin derogare de la dreptul comun[2], rezoluțiunea nu se poate obține prin declarație unilaterală decât dacă părțile au prevăzut expres aceasta. În caz contrar rezoluțiunea este judiciară, ceea ce permite verificarea de către instanța judecătorească a condițiilor de angajare a răspunderii pentru evicțiune.

În ceea ce privește restituirea prețului, aceasta este datorată chiar și dacă între data încheierii contractului și aceea a consumării evicțiunii, valoarea bunului a scăzut ori acesta a suferit o deteriorare însemnată și indiferent dacă această scădere ori deteriorare provine din neglijența cumpărătorului ori din forță majoră[3]. Deși textul nu o spune expres, apreciez că și în ipoteza distrugerii intenționate[4] a bunului de către cumpărător, vânzătorul este dator să-i restituie prețul, întrucât în raporturile sale cu acesta din urmă cumpărătorul este îndreptățit să se comporte ca proprietar al bunului, inclusiv prin exercitarea dispoziției materiale din conținutul dreptului de proprietate. Prin excepție, în ipoteza în care cumpărătorul a obținut beneficii de pe urma deteriorării bunului (spre exemplu a folosit cărămida obținută prin deteriorarea construcției din imobilul cumpărat pentru a ridica o altă construcție[5]) atunci valoarea acestor beneficii va fi scăzută din prețul supus restituirii. Dacă în schimb, valoarea imobilului a crescut din orice motiv

[1] Art. 1700 C. civ.

[2] Art. 1552 C. civ.

[3] Art. 1701 alin. (1) C. civ.

[4] Care prin ipoteză este parțială pentru că dacă ar fi totală consumarea evicțiunii nu ar mai fi posibilă.

[5] Pentru acest exemplu, a se vedea D. Alexandrescu, *op. cit.*, p. 218.

între data încheierii contractului şi data consumării evicţiunii, vânzătorul este dator să-i restituie cumpărătorului, pe lângă preţ şi sporul de valoare dobândit de bun.

În ceea ce priveşte daunele interese datorate de vânzător, art. 1701 C. civ. prevede un regim derogatoriu de la acela al răspunderii civile contractuale de drept comun, mai ales în sensul că daunele reparabile în caz de evicţiune nu se limitează la prejudiciul direct şi previzibil[1]. Astfel, indiferent dacă au fost sau nu previzibile pentru vânzător la data încheierii contractului, acesta trebuie să restituie cumpărătorului:

– Valoarea fructelor pe care cumpărătorul a fost obligat să le restituie evingătorului. În principiu, acestea sunt fructele culese de cumpărător după ce acesta trebuia să realizeze că evingătorul este adevăratul titular al dreptului privind bunul. Fructele culese înainte de această dată sunt cuvenite cumpărătorului în calitate de posesor de bună credinţă, astfel încât ele nu trebuie restituite evingătorului şi deci nici incluse în despăgubirile datorate de vânzător cumpărătorului;

– Cheltuielile de judecată efectuate de către vânzător în procesul cu evingătorul (inclusiv cheltuielile suportate de către acesta din urmă la rambursarea cărora a fost obligat cumpărătorul, dacă este cazul), precum şi cele din procesul cu cumpărătorul;

– Cheltuielile suportate de cumpărător pentru încheierea şi executarea contractului, inclusiv cel cu înscrierea dreptului dobândit în vederea perfectării transferului, opozabilităţii acestuia faţă de terţi ori alte tipuri de eficacitate a acestui drept;

– În măsura în care nu au fost suportate de evingător, cheltuielile cu lucrările autonome şi cu acelea adăugate care au caracter necesar şi util. Spre a se evita dubla reparaţie, aceste din urmă cheltuieli sunt supuse rambursării numai în măsura în care nu se regăsesc în sporul de valoare pe care l-au adus bunului şi care se restituie cumpărătorului ca accesoriu al obligaţiei de restituire a preţului;

– Cheltuielile făcute cu efectuarea şi, dacă este cazul cu ridicarea la cererea evingătorului, a lucrărilor voluptuare, numai sub condiţia ca vânzătorul să fi cunoscut cauza evicţiunii la data încheierii contractului;

---

[1] Art. 1533 C. civ.

– Pierderile suferite neincluse în categorii anterioare şi câştigurile nerealizate de către cumpărător din cauza evicţiunii, sub condiţia să se demonstreze că sunt certe.

Sub acest aspect, regimul răspunderii pentru evicţiune se suprapune parţial cu acela al răspunderii cumpărătorului pentru neexecutarea obligaţiei de a transfera dreptul vândut într-o vânzare a lucrului altuia. Suprapunerea este firească având în vedere că orice evicţiune totală provenind din fapta unui terţ se explică prin netransmiterea dreptului vândut de către cumpărător. Cumpărătorul poate opta între cele două temeiuri pentru acţiunea în răspundere numai atunci când la încheierea contractului a ignorat că dreptul transmis nu îi aparţine vânzătorului. În acest caz, regimul răspunderii pentru evicţiune îi este mai favorabil pentru că îi permite să recupereze sporul de valoare dobândit de bun între data încheierii contractului şi data consumării evicţiunii, precum şi cheltuielile cu lucrările autonome, iar de la vânzătorul de rea-credinţă, şi pe cele cu lucrările voluptuare efectuate asupra lucrului vândut între data încheierii contractului şi data producerii evicţiunii. În orice caz însă, fie că s-ar întemeia pe regimul vânzării lucrului altuia, fie pe acela al răspunderii pentru evicţiune, cumpărătorul care a recepţionat lucrul ştiind că vânzătorul nu poate dispune de el va fi decăzut din dreptul la oricare dintre aceste remedii dacă nu şi le-a rezervat în mod expres[1].

În caz de evicţiune parţială, cumpărătorul poate cere rezoluţiunea numai dacă dovedeşte că partea din dreptul dobândit ori din bunul ce făcea obiectul său de care a fost evins este într-atât de importantă încât dacă ar fi anticipat evicţiunea nu ar mai fi încheiat contractul. Nici în acest caz rezoluţiunea nu poate surveni prin declaraţie unilaterală decât dacă părţile au prevăzut expres o asemenea posibilitate. Prin această derogare de la dreptul comun, legiuitorul a urmărit să asigure caracterul judiciar al rezoluţiunii pentru a permite verificarea judiciară atât a condiţiilor răspunderii, cât şi a cerinţei de gravitate a evicţiunii parţiale. Rezoluţiunea contractului poate fi însoţită de restituirea preţului şi daune-interese care se stabilesc după acelaşi regim ca şi în cazul rezoluţiunii pentru evicţiune totală.

[1] Art. 1491 alin. (2), *a contrario.*

În cazul în care nu cere sau nu obține rezoluțiunea, cumpărătorul care a suferit o evicțiune parțială poate obține de la vânzător restituirea unei părți din preț proporțională cu partea de care a fost evins, precum și daune interese calculate potrivit aceloraşi reguli ca şi în cazul evicțiunii totale. Art. 1703 C. civ. referitor la această problemă nu trimite expres la art. 1701 C. civ. referitor la restituirea prețului în caz de evicțiune totală, ci numai la art. 1702 C. civ. privind calculul daunelor interese. De aceea apreciez că partea proporțională din preț supusă restituirii se va raporta în toate cazurile la prețul contractual astfel cum a fost plătit de cumpărător, indiferent de scăderea ori creşterea valorii bunului. Acestea din urmă pot fi eventual avute în vedere ca daune-interese, pentru recuperarea pierderii suferite prin efectul evicțiunii, pe temeiul art. 1703 teza finală coroborat cu art. 1702 alin. (1) lit. d) C. civ.

iii) Deşi evicțiunea presupune în toate cazurile o tulburare în exercițiul bunului cumpărat, consumarea ei se poate repercuta uneori asupra altor bunuri ale cumpărătorului. Sunt cel puțin două ipoteze din pare pot rezulta asemenea consecințe.

Prima ipoteză este aceea în care cumpărătorul păstrează bunul cumpărat plătindu-i terțului evingător o sumă de bani sau un alt bun. În această ipoteză, cumpărătorul este liberat de răspundere, în primul caz rambursându-i cumpărătorului suma de bani plătită de acesta evingătorului cu dobânzi din ziua plății, iar în cel de-al doilea caz, prin plata valorii bunului dat, precum şi, în ambele cazuri, prin plata tuturor cheltuielilor pe care le-a suportat cumpărătorul pentru a evita evicțiunea[1].

A doua situație decurge din cazul în care cumpărătorul a înstrăinat bunul dobândit şi a fost chemat să răspundă față de dobânditorul subsecvent pentru o evicțiune având o cauză anterioară vânzării inițiale. În acest caz, deşi tulburarea l-a vizat nemijlocit pe dobânditorul subsecvent în legătură cu exercitarea dreptului transmis, ea s-a repercutat şi asupra cumpărătorului tulburându-l pe acesta în exercitarea dispoziției juridice asupra acelui drept şi s-a soldat cu suportarea de către acesta a obligației de a plăti suma necesară despăgubirii pentru evicțiune a dobânditorului subsecvent. În această

[1] Art. 1704 C. civ.

situație, în opinia mea obligația vânzătorului inițial de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii presupune rambursarea de către acesta a sumelor plătite de cumpărător dobânditorului subsecvent cu dobânzi din ziua plății, prin asemănare cu primul caz descris de art. 1705 C. civ.

f) Multiplicarea obligației de garanție. Obligația de a garanta contra evicțiunii are proprietatea de a se multiplica în șirul transmisiunilor succesive ale bunului vândut. Astfel, potrivit art. 1706 C. civ., vânzătorul este dator să îi garanteze contra evicțiunii pe oricare dintre succesorii în drepturi ai cumpărătorului cu privire la bun, fără a deosebi după cum înstrăinarea către aceştia s-a făcut cu titlu gratuit sau titlu oneros. Aceasta înseamnă că, la fiecare din înstrăinările succesive ale bunului ulterioare vânzării, se naşte o nouă obligație a vânzătorului către dobânditorul din acea înstrăinare, având un conținut identic celei asumate față de cumpărătorul inițial[1], însă cu condiția suplimentară ca nici dobânditorul subsecvent garantat să nu cunoască la momentul propriului său contract de dobândire cauza evicțiunii[2].

Mecanismul este menit să îl protejeze pe dobânditorul de bună-credință tulburat în exercitarea dreptului său care este garantat de către toți antecesorii săi împotriva tulburărilor provenind din propria lor faptă, precum şi de antecesorii care au transmis dreptul cu titlu oneros după apariția cauzei tulburării, împotriva acelor tulburări ce provin din fapta unor terți. Cu singura rezervă de a nu primi o dublă reparație a aceluiaşi tip de prejudiciu, dobânditorul se poate adresa împotriva oricăruia dintre ei, angajând răspunderea lor pentru evicțiune, urmând ca aceştia să poată eventual chema în garanție oricare dintre proprii lor antecesori față de care condițiile obligației de garanție sunt îndeplinite. Din cauza acestui mecanism de executare a garanției multiplicate, evoluția naturală a aplicării lui va tinde ca în cele din urmă persoanele

[1] Spre exemplu, şi această obligație vizează numai tulburările de la terți având o cauză anterioară vânzările inițiale.

[2] Deşi art. 1706 nu prevede această rezervă, ea rezultă din aplicarea prin analogie a art. 1695 alin. (2) teza finală. Cum dobânditorul subsecvent care a dobândit bunul având cunoştință de cauză privind cauza evicțiunii e prezumat a fi acceptat riscul producerii ei şi nu se poate îndrepta din acest motiv nici împotriva transmițătorului sau imediat, *a fortiori* el nu se poate îndrepta într-o asemenea situație împotriva unor antecesori ai săi cu care nu are nicio relație contractuală.

care vor fi ținute să răspundă fără a avea împotriva cui să se întoarcă în garanție să fie tocmai acelea care au generat cauza evicțiunii consimțind la limitări sau desființări ale dreptului transmis pe care nu le-au comunicat dobânditorului ulterior imediat și care au avut ca efect tulburarea unui dobânditor subsecvent.

Spre exemplu, dacă după ce a constituit un uzufruct în favoarea lui X, A îi vinde un bun lui B care i-l vinde mai departe lui C care îl donează lui D față de care X introduce și câștigă acțiunea confesorie de uzufruct, D are alegerea între angajarea răspunderii pentru această evicțiune a lui A, B sau C. Dacă decide să îl acționeze pe C, acesta se poate întoarce împotriva lui B sau a lui A, tot astfel după cum, chemat să răspundă față de C sau D, B se poate întoarce împotriva lui A. Singurul chemat să răspundă fără a avea împotriva cui să se întoarcă este A, cel care a generat dreptul pe care s-a întemeiat tulburarea. Desigur, dacă A ar fi comunicat lui B existența uzufructului, acesta din urmă nu s-ar mai fi putut întoarce împotriva lui A, în schimb ar fi suportat acțiunea în răspundere a oricăruia dintre dobânditorii subsecvenți în măsura în care n-ar fi comunicat lui C limitarea dreptului transmis pe care el o cunoștea.

g) Prescripția răspunderii pentru evicțiune. Garanția contra evicțiunii împotriva tulburărilor în exercitarea dreptului transmis reprezintă de fapt o garanție a existenței dreptului transmis în patrimoniul celui ce-l dobândește. Din acest motiv, întinderea în timp a acestei garanții nu este limitată decât de durata existenței dreptului garantat, astfel cum această durată a fost avută în vedere de cumpărător în funcție de conținutul convenției cu vânzătorul, comunicările ce i-au fost făcute, natura dreptului și a bunului ce constituie obiectul său.

În schimb, consumarea unei evicțiuni marchează încălcarea acestei obligații și, așa cum s-a văzut, dă naștere unui raport juridic de răspundere civilă contractuală specială, în conținutul căruia intră un drept la acțiune având ca obiect repararea prejudiciului suferit de dobânditor în formele precizate la lit. e) mai sus. În lipsa unor prevederi speciale, acest drept patrimonial este prescriptibil în termenul general de prescripție care este de trei ani și care curge de la data la care dobânditorul cunoaște prejudiciul pe care i l-a cauzat consumarea

evicțiunii, fie că acest prejudiciu constă în împiedicarea sau limitarea dreptului dobândit, fie în pierderea unor alte drepturi din patrimoniul dobânditorului.

h) Modificări convenționale ale regimului garanției contra evicțiunii. În principiu, părțile au libertatea de a modifica regimul juridic prevăzut de lege pentru obligația de garanție și al răspunderii pentru încălcarea acesteia, fie în sensul agravării, fie în cel al restrângerii. În virtutea caracterului său excepțional, manifestarea de voință a părților în acest sens trebuie să fie neîndoielnică, iar clauzele derogatorii sunt supuse unei interpretări stricte.

Părțile pot merge până la înlăturarea completă a garanției contra evicțiunii provenind din fapta unui terț. Stipulația prin care obligația de garanție contra evicțiunii este restrânsă sau înlăturată nu îl exonerează pe vânzător de obligația de a restitui prețul, în tot sau în parte, în funcție de natura evicțiunii, decât dacă părțile au prevăzut expres aceasta ori cumpărătorul și-a asumat expres riscul producerii evicțiunii[1]. În absența unor asemenea mențiuni, stipulația nu se va interpreta în sensul în care ar reflecta cunoașterea de către cumpărător a cauzei evicțiunii, ci doar modul în care părțile au înțeles să împartă riscul evicțiunii în cazul în care el se va produce.

Părțile nu pot înlătura garanția contra evicțiunii provenind din fapta proprie a vânzătorului. Chiar dacă s-a convenit că vânzătorul nu va datora nicio garanție, el răspunde totuși de evicțiunea cauzată ulterior vânzării prin faptul său personal ori de cea provenită din cauze pe care, cunoscându-le la momentul vânzării, le-a ascuns cumpărătorului. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă.

Cu toate acestea, este valabilă clauza prin care vânzătorul își rezervă drepturi determinate ce limitează dreptul transmis. De asemenea, sunt valabile clauzele prin care cumpărătorul declară că i-au fost comunicate anumite cauze de evicțiune determinate, astfel încât concretizarea lor nu va conduce la angajarea răspunderii vânzătorului. Pentru salvarea unor asemenea clauze, caracterul determinat al obiectului lor este esențial, fiind strict necesar ca părțile să fi indicat nu numai întinderea limitării dreptului transmis, ci și cauza acestei limitări

[1] Art. 1698 C. civ.

fie sub aspectul faptului său generator, fie cel puțin sub aspectul identificării posibilului terț evingător.

27. OBLIGAȚIA DE GARANȚIE CONTRA VICIILOR ASCUNSE ALE LUCRULUI VÂNDUT

Vânzătorul trebuie să garanteze cumpărătorului exercițiul util al dreptului vândut. În consecință, atunci când acest drept poartă asupra unui bun, cumpărătorul are dreptul de a pretinde vânzătorului ca acel bun să aibă calitatea necesară pentru exercitarea utilă a dreptului în parametri la care s-a așteptat în mod rezonabil atunci când s-a angajat să plătească prețul. În parte, executarea acestei obligații se poate verifica la momentul predării. Însă nu toate defectele bunului predat sunt susceptibile de a fi depistate cu ocazia predării. Pentru cele care nu pot fi descoperite cu această ocazie, legiuitorul a prevăzut obligația vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător împotriva viciilor ascunse ale bunului vândut. În cele ce urmează, voi prezenta condițiile de aplicare și sancțiunea acestei obligații.

a) Condiții. pentru ca garanția contra viciilor ascunse să fie aplicabilă, este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiții:

i) bunul să prezinte un viciu. Aceasta înseamnă că viciul trebuie să fie intrinsec bunului asupra căruia poartă dreptul vândut. Dacă viciul nu este intrinsec acestui bun, dar se manifestă în legătură cu acesta, eventuala răspundere a vânzătorului se va angaja în afara contractului, pe teren delictual. Astfel s-a decis, spre exemplu, în legătură cu o mină rămasă din al Doilea Război Mondial, care a fost livrată și descărcată de vânzător cu o cantitate de nisip ce făcea obiectul unei vânzări, și care ulterior a explodat în locația cumpărătorului[1]. Pentru același argument se poate susține că vânzătorul unor acțiuni nu răspunde pentru viciul constând în insolvabilitatea ori situația financiară precară societății emitente. În acest ultim caz însă, se poate pune problema nulității contractului de cesiune de acțiuni pentru eroare sau dol, după caz;

[1] CA Douai, 2-2 ch., 4 noiembrie 1999, Requeil Dalloz (IR), nr. 12/2000, p. 94, *apud* D. Chirică, *op. cit.*, p. 494.

ii) Viciul să existe la data predării. În acest sens, potrivit art. 1707 alin. (3) C. civ., garanția este datorată dacă viciul exista la data predării bunului. Dacă viciul apare ulterior predării, în principiu vânzătorul nu răspunde pentru acel viciu, cu excepția cazului în care mai suportă încă riscul contractului ori a garantat pentru buna funcționare a bunului.

În sistemul vechiului Cod civil, această condiție se formula în sensul că viciul trebuia să existe la data transferului proprietății pentru că această dată era considerată îndeobște ca fiind data transferului riscurilor către cumpărător. Adaptând raționamentul la reglementarea noului Cod, se poate ridica problema dacă nu cumva condiția ar trebui reformulată în sensul ca viciul să existe la data transferului riscurilor. Într-adevăr, potrivit art. 1274 alin. (1) riscul contractului cauzat de pieirea sau deteriorarea fortuită a bunului nu se transferă de regulă înainte de predare, ceea ce ar putea explica formularea art. 1707 alin. (3). Însă după cum am arătat[1], transferul riscurilor nu se produce în mod necesar la predare. Astfel, el poate avea loc înainte de predare dacă a fost pus în întârziere pentru preluare, ori după predare dacă obligația vânzătorului de a transfera proprietatea se execută ulterior acesteia. Oare în aceste cazuri vânzătorul nu răspunde pentru orice viciu existent înainte de data transferului riscurilor, indiferent de data predării?

Consider că opțiunea legiuitorului pentru formularea condiției în sensul existenței viciilor la data predării nu se explică numai prin raportare la regimul riscurilor, ci și prin noua concepție privind regimul obligației de a garanta contra viciilor ca regim derogatoriu în raport cu regulile de drept comun privind conformitatea predării. Altfel spus, regulile specifice ale acestei garanții se aplică atunci când predarea s-a făcut neconform, dar neconformitatea nu putea fi descoperită cu ocazia recepției consecutive predării. Or, dacă lucrurile stau astfel, garanția pentru vicii ascunse nu se poate aplica decât acelor vicii care existau la data predării, chiar și dacă riscurile nu au fost transmise cumpărătorului prin această predare. În schimb, dacă ulterior predării, dar înainte de transferul riscurilor bunul este afectat în mod fortuit de vicii

[1] A se vedea supra, nr. 24.

care conduc la deteriorarea sau distrugerea lui, rezultă o imposibilitate parțială a vânzătorului de a executa obligația de a transfera dreptul asupra lucrului, iar vânzătorul urmează să suporte riscul apariției acestor vicii. În acest caz însă nu vor fi aplicabile dispozițiile speciale ale garanției contra viciilor ascunse ale lucrului vândut, ci dispozițiile de drept comun privind riscul în contractele sinalagmatice translative, în particular art. 1274, art. 1557 și dacă este cazul prevederile referitoare la rezoluțiune;

iii) viciul să fie ascuns. Pentru ca viciul să fie ascuns este necesar ca el să nu fi fost cunoscut cumpărătorului la încheierea contractului[1] și să nu fi putut fi descoperit cu ocazia predării. Potrivit art. 1707 alin. (2) C. civ., „Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate de către un cumpărător prudent și diligent." În consecință, standardul de apreciere aplicabil verificării efectuate de către cumpărător cu ocazia recepției nu este acela al unui specialist în aspectele tehnice ale lucrului vândut, ci al unui profan care are însă un nivel normal de atenție și preocupare ținând cont de natura lucrului vândut, de valoarea sa, de frecvența achizițiilor și de gradul său de tehnicitate.

Viciile pe care cumpărătorul le putea observa cu prilejul unei verificări atente, potrivit acestui standard sunt vicii aparente; sub sancțiunea decăderii, ele trebuie reclamate vânzătorului de îndată și angajează răspunderea sa pentru executarea neconformă a obligației de predare; dacă viciile nu puteau fi observate cu prilejul unei asemenea verificări și nici nu fuseseră aduse la cunoștința cumpărătorului cu ocazia încheierii contractului, atunci aceste vicii sunt ascunse și intră sub incidența regimului derogatoriu al obligației de a garanta contra unor astfel de vicii;

iv) *viciul trebuie să fie grav.* Coroborând art. 1707 alin. (1) și art. 1714, viciul este grav dacă vânzătorul poate demonstra că în măsura în care ar fi cunoscut viciul, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Condiția poate fi îndeplinită dacă rezultatul viciului este pierderea ori reducerea semnificativă a întrebuințării ori

[1] Art. 1707 alin. (4) C. civ.

valorii bunului, precum şi a oricărei alte calităţi[1] a acestuia pe care părţile au convenit-o la încheierea contractului[2];

v) viciul trebuie să apară în cursul perioadei de garanţie. În cazul în care viciul nu se manifestă în cursul unei anumite perioade după predare, cumpărătorul este considerat a fi putut beneficia de calitatea, valoarea ori utilitatea aşteptată de la bunul pe care l-a cumpărat. În consecinţă, chiar dacă manifestarea viciului ulterior expirării acestei perioade îl lipseşte în tot sau în parte de această calitate, valoare sau utilitate, el nu se mai poate întoarce împotriva vânzătorului. Perioada în care viciul trebuie să se manifeste pentru a atrage răspunderea vânzătorului se numeşte perioadă de garanţie.

Potrivit art. 2531 C. civ., în lipsa unei stipulaţii contractuale ori a unei prevederi legale speciale care să prevadă o altă durată, termenele de garanţie sunt de 3 ani pentru construcţii sau de un an pentru orice alte bunuri.

Termenele de garanţie curg, potrivit textului, „de la data predării ori recepţiei finale". În opinia mea această formulare trebuie corelată cu regimul predării şi al recepţiei (art. 1690 şi art. 2530 C. civ.) astfel încât, într-o formulă de maximă generalizare, se poate spune că termenul de garanţie începe să curgă la data la care expiră termenul scurt în care cumpărătorul căruia i s-a predat bunul trebuie să îl verifice şi să comunice cumpărătorului obiecţiile sale cu privire la viciile aparente. În legătură cu aceste din urmă vicii termenul de prescripţie a dreptului la acţiunea în sancţionarea predării neconforme curge chiar

---

[1] Art. 1715 C. civ.: „În cazul vânzării după mostră sau model, vânzătorul garantează că bunul are calităţile mostrei sau modelului" calităţi care vor fi reputate convenite cu ocazia încheierii contractului, avându-se în vedere că, în cazul acestei varietăţi de vânzare, consimţământul cumpărătorului la încheierea contractului se formează în urma examinării mostrei puse la dispoziţia sa de vânzător în acest scop.

[2] În ciuda exprimării generale a art. 1714, nu trebuie înţeles că lipsa calităţilor convenite este supusă regimului garanţiei contra viciilor ascunse şi atunci când această lipsă putea fi constatată de cumpărător cu ocazia recepţiei. Dimpotrivă, în acest ultim caz, care este o specie de neconformitate aparentă, nu sunt aplicabile dispoziţiile derogatorii ale art. 1707-1715, ci dispoziţiile de drept comun în materia neconformităţii (art. 1690-1691 C. civ.). Garanţia contra viciilor ascunse va fi în schimb aplicabilă atunci când lipsa calităţilor convenite nu putea fi observată cu ocazia verificării făcute la predare, fără cunoştinţe de specialitate, de către un cumpărător prudent şi diligent. Într-adevăr, art. 1714 nu derogă de la condiţiile de aplicare ale garanţiei contra viciilor ascunse, ci le înglobează în dispoziţia de trimitere, astfel încât aceste condiţii se vor aplica în mod corespunzător şi viciului ce constă în lipsa calităţilor convenite.

de la expirarea termenului scurt; în legătură cu viciile care nu puteau fi descoperite cu diligență normală în cursul acestei verificări (vicii ascunse), de la expirarea termenului scurt curge un alt termen, de natură diferită, substanțială, termenul de garanție, în care viciile ascunse trebuie să se ivească. Cât privește termenul scurt al verificării acesta poate să se întindă de la o durată minimă, în cazul bunurilor lipsite de complexitate, cum sunt, spre exemplu, produsele agricole, când practic termenul de garanție curge de la predare, până la o durată mai lungă de câteva săptămâni, în cazul bunurilor foarte complexe, cum sunt spre exemplu construcțiile industriale, când termenele de garanție încep să curgă la data expirării așa-numitului termen de recepție finală.

Termenele de garanție nu trebuie confundate cu cele de prescripție. După cum vom vedea, obligația de a garanta contra viciilor ascunse are mai multe sancțiuni alternative; ele reprezintă manifestări ale dreptului la acțiune care ocrotește dreptul subiectiv civil al cumpărătorului de a fi garantat de vânzător contra viciilor ascunse.

Acest drept la acțiune se stinge prin prescripție. Termenul de prescripție este de 3 ani. El curge de regulă de la data descoperirii viciilor. Prin excepție, dacă viciile s-au ivit în cursul termenului de garanție, dar au fost descoperite după expirarea acestui termen, atunci termenul de prescripție începe să curgă la data expirării termenului de garanție (deci, prin ipoteză, de dinaintea descoperirii viciilor de către titularul dreptului la acțiune). În fine, dacă viciile s-au ivit după expirarea termenelor de garanție, atunci o condiție a răspunderii vânzătorului nu este îndeplinită și deci nu se pune nici problema unui drept la acțiune și nici a unei prescripții cu privire la acest drept.

b) Sancțiune. În cazul în care viciul îndeplinește toate cele cinci condiții enunțate, cumpărătorul poate obține aplicarea unuia dintre următoarele remedii[1]:

i) înlăturarea viciului (repararea bunului) de către vânzător ori pe cheltuiala acestuia. Aceasta este o formă de executare în natură[2] a obligației de a garanta contra viciilor care se poate realiza fie direct de către debitorul vânzător, fie indirect prin suportarea de către debitorul

[1] Art. 1710 C. civ.
[2] Art. 1527 alin. (2) C. civ.

vânzător a cheltuielilor executării de către creditorul cumpărător însuşi ori de către un terţ[1].

ii) înlocuirea bunului cu un altul de acelaşi fel, însă lipsit de vicii. Şi aceasta este o formă de executare în natură a obligaţiei[2]. Această soluţie se poate aplica numai în cazul bunurilor de gen, care sunt fungibile prin natura lor, iar nu şi în cazul unui bun individual determinat. În acest ultim caz, înlocuirea bunului convenit cu un altul presupune acordul vânzătorului şi cumpărătorului, acord ce are semnificaţia dării în plată sau, după caz, novaţiei obligaţiei de a garanta contra viciilor ascunse ale lucrului vândut ce decurge din contractul iniţial de vânzare;

iii) reducerea preţului, proporţional cu pierderea de către lucrul vândut a folosinţei, valorii sau altor calităţi convenite. Sub acest aspect, art. 1710 alin. (1) lit. c) reprezintă o aplicaţiune a art. 1551 alin. (2), cu derogarea că acest remediu nu este admis în cazul viciilor ascunse decât dacă acestea sunt grave, iar nu şi dacă sunt de mică însemnătate;

iv) rezoluţiunea vânzării, cu restituirea integrală a preţului şi, la cererea vânzătorului, cu restituirea lucrului vândut. Cumpărătorul poate obţine aplicarea acestui remediu, în modalităţile prevăzute de dreptul comun, adică fie pe cale judiciară, fie prin declaraţie unilaterală, însă numai în unul din următoarele două cazuri: fie vânzătorul a cunoscut existenţa viciului şi l-a ascuns cu viclenie faţă de cumpărător la încheierea contractului de vânzare, fie cumpărătorul a notificat viciile către vânzător într-un termen rezonabil care curge de la data descoperirii lor.

Durata termenului rezonabil se apreciază în funcţie de împrejurările relevante, inclusiv complexitatea tehnică a bunului, particularităţile utilizării sale şi tipul de activitate a cumpărătorului care a prilejuit această utilizare. În cazul în care cumpărătorul este profesionist, iar bunul vândut este mobil corporal, termenul este de două zile lucrătoare. În orice caz, atunci când viciul apare în mod gradual, termenul începe să curgă din ziua în care, în concret, cumpărătorul îşi dă seama de gravitatea şi întinderea viciului, fără a se pune problema datei la care ar fi putut sau ar fi trebuit să constate aceste aspecte.

---

[1] Art. 1528 C. civ.

[2] Art. 1527 alin. (2).

În cazul în care contractul de vânzare a avut ca obiect mai multe bunuri, iar bunurile afectate de vicii pot fi separate de celelalte fără nicio pagubă pentru cumpărător, rezoluțiunea judiciară poate viza numai partea din contract referitoare la bunurile afectate de vicii. Într-un asemenea caz, în ipoteza în care cumpărătorul a declarat rezoluțiunea întregului contract, declarația de rezoluțiune va fi lovită de nulitate parțială în privința vânzării bunurilor neafectate de vicii. Dimpotrivă, dacă bunurile nu pot fi separate fără a-l păgubi pe cumpărător ori bunurile neafectate de vicii sunt accesorii ale bunului afectat de acestea, rezoluțiunea se va dispune pentru întregul contract;

v) daune-interese pentru repararea întregului prejudiciului cauzat, dar numai dacă vânzătorul cunoștea viciile lucrului vândut la data încheierii contractului de vânzare. Dispoziția art. 1712 care prevede acest remediu derogă de la dreptul comun al răspunderii contractuale, în sensul că vânzătorul de rea-credință nu răspunde numai pentru prejudiciile directe și previzibile cauzate cumpărătorului, ci pentru întregul prejudiciu cauzat. Derogarea se explică prin reaua-credință a vânzătorului care implică intenția, cel puțin indirectă, de a cauza cumpărătorului acest prejudiciu. Dacă remediile anterior menționate sunt alternative, daunele interese se pot cumula cu oricare dintre ele. Se are în vedere atât ipoteza executării prin echivalent a obligației de a garanta contra viciilor, care se poate obține de către cumpărător în condițiile menținerii contractului, cât și ipoteza daunelor interese consecutive rezoluțiunii, care acoperă întregul prejudiciu cauzat cumpărătorului prin încheierea și neexecutarea contractului desființat. Potrivit art. 1712 alin. (2), când vânzătorul nu cunoștea viciile lucrului vândut și s-a dispus reducerea prețului ori rezoluțiunea, el este obligat să restituie cumpărătorului doar prețul și cheltuielile vânzării, în tot sau în parte, după caz. Cred că textul lasă totuși deschisă posibilitatea ca atunci când vânzătorul nu cunoștea viciile lucrului vândut deși ar fi putut și ar fi trebuit să le cunoască, adică din culpa sa, cum este uneori cazul vânzătorului profesionist, atunci cumpărătorul este îndreptățit să solicite daune-interese potrivit dreptului comun al răspunderii contractuale pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor.

În ceea ce privește primele patru remedii, vânzătorul poate cere înlocuirea remediului cerut de cumpărător cu un altul dacă, ținând cont

de gravitatea viciilor, scopul încheierii contractului şi împrejurări precum costurile aplicării de către cumpărător a remediului cerut de vânzător, acest din urmă remediu ar fi excesiv. Apreciez că această dispoziţie a art. 1710 alin. (2) reprezintă o aplicaţiune a principiului exercitării cu bună-credinţă (de către cumpărător) a drepturilor contractuale şi, mai larg, o aplicaţiune nuanţată a regulilor sancţionării abuzului de drept. Sub aspect procedural, apreciez că înlocuirea măsurii solicitate de cumpărător poate fi cerută de vânzător şi pe calea unei simple apărări, iar nu a cererii reconvenţionale, ţinând cont că printr-o asemenea cerere pârâtul ar trebui să deducă judecăţii un drept sau un interes propriu, pe când măsura de substituţie indicată de vânzător urmăreşte să satisfacă, într-o manieră mai adecvată principiilor echităţii şi alocării raţionale a resurselor sociale, un drept al vânzătorului. Sub acest aspect soluţia oferită de legiuitor derogă în parte de la principiul disponibilităţii întrucât reclamantului comparator i se poate acorda o altă măsură decât aceea pe care a cerut-o. Derogarea este însă admisibilă în raport cu apărările pe care, prin ipoteză, le-a formulat vânzătorul şi care au ajuns pe această cale în discuţia contradictorie a părţilor.

În cazul în care părţile contractului au convenit clauze care înlătură sau limitează răspunderea vânzătorului pentru vicii ascunse, aceste clauze sunt în principiu valabile, dar nu pot înlătura răspunderea vânzătorului pentru viciile pe care acestea le-a cunoscut ori le-a ignorat din culpa sa (trebuia să le cunoască) la data încheierii contractului[1]. Pentru asemenea vicii, clauza de înlăturare sau limitare a răspunderii cumpărătorului este lovită de nulitate absolută. Din formularea art. 1708 care prevede această sancţiune şi nu califică clauza ca fiind considerată nescrisă, deduc că este posibil ca vânzătorul să demonstreze că o clauză cu acest obiect a fost determinantă pentru consimţământul său la încheierea vânzării, astfel încât nulitatea clauzei de exonerare sau limitare a răspunderii lui pentru viciile pe care le-a cunoscut sau trebuia să le cunoască să determine nulitatea întregului contract.

---

[1] Pe larg, asupra acestei probleme, a se vedea F. Caringella, G. De Marzo, *Manuale di diritto civile. III. Il contratto*,II Editione, Giuffre Editore, Milano, 2008, p. 1098-1099.

28. OBLIGAŢIA DE A GARANTA BUNA FUNCŢIONARE A LUCRULUI VÂNDUT

Spre deosebire de garanţia contra evicţiunii şi viciilor care se aplică, pe temeiul Codului civil, oricărui contract de vânzare din care nu au fost expres excluse, garanţia pentru buna funcţionare a lucrului vândut se aplică numai dacă ea a fost prevăzută expres prin stipulaţia părţilor ori prin legea specială şi numai pentru durata indicată de asemenea prevederi. Cel puţin în privinţa dreptului comun, rezultă că în ansamblul său regimul prevăzut de Codul civil pentru garanţia de bună funcţionare este supletiv de voinţă şi părţile au libertatea de a deroga de la el prin convenţia lor.

Tot spre deosebire de obligaţiile legale de garanţie, viciul de bună funcţionare antrenează răspunderea vânzătorului chiar dacă nu exista la data încheierii contractului ori a predării bunului, fiind suficient ca el să se manifeste oricând în cursul duratei (termenului) de garanţie.

În fine, o altă diferenţă faţă de regimul garanţiei contra viciilor este aceea că remediile unui defect de funcţionare nu sunt la latitudinea cumpărătorului, ci sunt ordonate de lege într-o ordine subsidiară.

În cazul în care, în cursul termenului de garanţie, se iveşte o defecţiune care împiedică în tot sau în parte buna funcţionare a lucrului vândut în conformitate cu destinaţia sa stabilită expres ori implicit în contractul de vânzare ori, în lipsă, rezultând din natura bunului, atunci cumpărătorul este obligat să comunice defecţiunea cumpărătorului până la expirarea termenului de garanţie, sub sancţiunea decăderii din dreptul de garanţie[1]. Dacă, din motive obiective, cumpărătorul este împiedicat să reclame defecţiunea în termenul de garanţie, termenul de comunicare se prelungeşte cu un termen rezonabil care curge de la data expirării termenului de garanţie. În opinia mea, motivele obiective sunt orice motive neimputabile cumpărătorului, chiar dacă nu sunt de natura forţei majore[2] sau a cazului fortuit. Spre exemplu, cumpărătorul nu este obligat să supravegheze în continuu funcţionarea bunului, astfel încât este posibil ca defecţiunea să se ivească în perioada de garanţie şi totuşi cumpărătorul să o observe abia după expirarea acestei perioade.

---

[1] Art. 1718 alin. (1) teza I C. civ.

[2] În acest sens, art. 1718 alin. (1) teza a doua derogă de la art. 2548 C. civ.

Dacă o asemenea posibilitate este rezonabilă în raport cu standardul de diligență normală a cumpărătorului în folosirea bunului său, dovedirea unei asemenea situații îi permite acestuia o anumită prelungire a termenului de comunicare a defecțiunii. În toate cazurile, caracterul rezonabil al duratei de prelungire se apreciază în raport cu cauza împiedicării comunicării în termenul de garanție și mai ales data la care această cauză a încetat.

Comunicarea defecțiunii către vânzător poate fi însoțită de solicitarea adresată de cumpărător ca vânzătorul să repare bunul. În lipsa unui termen prevăzut de contract sau de legea specială, termenul de reparație a bunului este de 15 zile de la data solicitării de reparație[1]. Dacă reparația bunului este imposibilă ori termenul de reparație a fost depășit fără ca aceasta să fi fost finalizată, vânzătorul este obligat să înlocuiască bunul într-un termen rezonabil a cărui durată ar trebui determinată în funcție de împrejurările concrete, inclusiv natura bunului și canalele de distribuție utilizate de vânzător potrivit așteptărilor legitime ale cumpărătorului apreciate în raport cu momentul încheierii contractului. Termenul rezonabil curge de la data la care cumpărătorul ar fi trebuit să constate imposibilitatea efectuării reparației sau, după caz, a expirării termenului de reparație, socotindu-se evenimentul care intervine primul.

După expirarea termenului rezonabil fără ca bunul să fi fost înlocuit, cumpărătorul are dreptul să solicite restituirea prețului, în schimbul restituirii bunului[2]. În opinia mea, această solicitare are natura juridică a unei declarații unilaterale de rezoluțiune a contractului, legiuitorul prevăzând implicit punerea de drept în întârziere a vânzătorului la expirarea termenului rezonabil pentru înlocuirea bunului.

Potrivit art. 1717 C. civ., garanția de bună funcționare nu va fi datorată în niciuna dintre formele sale amintite mai sus dacă vânzătorul dovedește că defecțiunea s-a produs din cauza modului nepotrivit în care cumpărătorul a folosit sau a păstrat bunul. Caracterul nepotrivit se apreciază în raport cu standardul diligenței normale a unui bun proprietar în raport cu bunul său ținând cont de valoarea bunului,

[1] Art. 1716 alin. (2) C. civ.
[2] Art. 1716 alin. (3) C. civ.

nivelul său de tehnicitate, adresabilitatea sa către un profan sau un profesionist, complexitatea procedurilor de utilizare, păstrare şi supraveghere a funcţionării bunului, eforturile necesitate de respectarea acestor proceduri în raport cu rezultatele folosirii bunului şi valoarea lui. Instrucţiunile scrise de utilizare, transmise de către vânzător cumpărătorului, vor fi avute în vedere pentru identificarea acestui standard.

29. GARANŢIA PĂSTRĂRII ANUMITOR CALITĂŢI

Potrivit art. 1718 alin. (2) C. civ., dispoziţiile privind comunicarea de către cumpărător a defecţiunii se aplică şi în cazul în care cumpărătorul a garantat vânzătorului că bunul vândut va păstra un timp determinat anumite calităţi. Ca şi garanţia pentru buna funcţionare a bunului vândut, garanţia păstrării anumitor calităţi nu se aplică decât dacă părţile au prevăzut-o expres şi pe durata pe care ele au stabilit-o. Această garanţie nu se confundă cu garanţia că bunul are anumite calităţi la momentul predării, garanţie căreia i se aplică regimul predării conforme[1] sau regimul garanţiei contra viciilor ascunse[2] după cum lipsa calităţilor în cauză este aparentă, respectiv ascunsă. Pe când în aceste cazuri calităţile promise trebuie să existe numai la data predării bunului, art. 1718 alin. (2) se aplică în privinţa calităţilor pe care bunul trebuie să le păstreze pentru o anumită perioadă după predare.

În cazul în care o asemenea calitate dispare pe parcursul perioadei de garanţie, cumpărătorul este dator, sub sancţiunea decăderii din dreptul la garanţie, să comunice vânzătorului acest aspect, până la expirarea termenului de garanţie. Precizările anterioare făcute în legătură cu posibilitatea prelungirii termenului de comunicare a defecţiunilor în cazul garanţiei de bună funcţionare se aplică şi termenului de comunicare a pierderii calităţilor promise. În schimb, odată îndeplinită formalitatea comunicării, întrucât referirea la regimul special al garanţiei pentru buna funcţionare este limitată la această formalitate, regimul de sancţiune al pierderii calităţilor este guvernat de regulile generale ale obligaţiilor ceea ce înseamnă că, fără a exista o

[1] A se vedea supra, nr. 24.
[2] A se vedea supra, nr. 26.

ordine obligatorie sau anumite termene speciale de executare, cumpărătorul va putea ca în termenul general de prescripție de trei ani de la descoperirea pierderii calităților, cumpărătorul poate solicita fie executarea în natură a obligației prin reparația sau înlocuirea bunului, fie executarea prin echivalent prin plata de despăgubiri, fie rezoluțiunea contractului, prin declarație unilaterală ori la cerere, cu restituirea prestațiilor executate și daune interese.

Subsecțiunea a II-a
Obligațiile cumpărătorului

30. OBLIGAȚIA DE A PLĂTI CHELTUIELILE VÂNZĂRII

În principiu, încheierea unei vânzări nu presupune costuri directe. În cazul în sunt antrenate costuri indirecte (cheltuieli de deplasare, costul unor rapoarte de audit ori *due dilligence*, costul dobândirii unor alte informații necesare în vederea încheierii contractului, inclusiv cheltuielii cu avocații pentru obținerea unor opinii juridice, avize, consultații ori pentru redactarea contractului), acestea vor fi în principiu suportate de fiecare dintre părți în raport cu serviciile pe care le-a solicitat, niciuna dintre ele neavând în principiu un drept de a-i pretinde celeilalte acoperirea acestor cheltuieli.

Prin excepție, încheierea contractului de vânzare poate angaja necesitatea unor cheltuieli directe. Spre exemplu, sunt asemenea cheltuieli cele de autentificare a contractului atunci când legea impune încheierea lui în formă autentică *ad validitatem* ori când părțile au convenit aplicarea acestei forme la manifestarea lor de voință. Aceste cheltuieli sunt avute în vedere de art. 1666 alin. (1) C. civ., potrivit căruia cheltuielile încheierii contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului. Regula vizează numai raporturile dintre părțile contractului de vânzare, în sensul că prevede o obligație a cumpărătorului față de vânzător. În schimb, față de notarul public care prestează serviciile necesare încheierii contractului, părțile care au cerut împreună autentificarea contractului sunt solidar responsabile pentru plata onorariilor notarului public și a taxei de autentificare[1].

[1] Deși soluția nu este prevăzută expres, ea rezultă din dreptul notarului de a pretinde plata onorariului și a textelor notariale de la oricare dintre persoanele care au

Nu au regimul cheltuielilor de încheiere a contractului, ci regimul cheltuielilor plății, costurile necesare pentru executarea obligațiilor contractuale. Potrivit regulii generale în această materie, față de care art. 1666 alin. (2) şi (3) C. civ. prevăd cele mai importante aplicații, debitorul suportă cheltuielile de executare a obligației sale.

Când transmiterea dreptului vândut sau opozabilitatea acestei transmiteri depinde de înscrierea sa într-un registru public la cererea dobânditorului cumpărător, iar soluționarea acestei cereri este condiționată de plata anumitor taxe, cum este cazul drepturilor tabulare, atunci obligația de a suporta această taxă revine autorului cererii, cumpărătorul. Lipsa transmiterii dreptului ori inopozabilitatea sa ca urmare a neplății de către cumpărător a acestei taxe nu poate fi imputată vânzătorului. În consecință, imediat ce acesta a transmis cumpărătorului toate înscrisurile necesare pentru efectuarea înscrierii îndeplinind astfel toate actele care depindeau de el în vederea transmiterii dreptului vândut, devine scadentă obligația cumpărătorului de a plăti prețul, iar acesta din urmă nu-i poate opune cocontractantului o întârziere în transferul dreptului tabular care îi este exclusiv imputabilă.

31. OBLIGAŢIA DE A PLĂTI PREŢUL

Obligația de a plăti prețul este obligația principală a cumpărătorului, iar prefigurarea executării sale reprezintă cauza imediată pentru asumarea de către vânzător a obligațiilor sale. Prin esența sa, această obligație este o obligație bănească asumată printr-un contract cu titlu oneros. În consecință, regimul său juridic se stabileşte pe baza regulilor particulare prevăzute în materie de vânzare, astfel cum aceste reguli se completează cu regulile generale privind obligațiile băneşti şi, dacă este cazul, cu acelea aplicabile obligației de restituire a sumelor de bani decurgând din împrumutul cu dobândă[1]. Voi prezenta în cele ce urmează cele mai importante trăsături ale acestui regim juridic.

---

cerut autentificarea actului, adică, în cazul vânzării, atât de la vânzător, cât şi de la cumpărător.

[1] Art. 2167 C. civ.

a) Dobânzile prețului. Potrivit art. 1721 C. civ. „În cazul în care nu s-a convenit altfel, cumpărătorul este ținut să plătească dobânzi asupra prețului din ziua dobândirii proprietății, dacă bunul produce fructe civile sau naturale, ori din ziua predării, dacă bunul nu produce fructe însă îi procură alte foloase."

Din aceste texte rezultă patru regimuri posibile pentru obligația cumpărătorului de a plăti dobânzi la preț.

i) Dacă părțile au prevăzut un anumit regim al dobânzilor, acesta va produce efecte între ele în limitele permise de lege;

ii) Dacă părțile nu au stabilit un regim al dobânzii, iar bunul produce fructe civile sau naturale, dobânzile sunt datorate din ziua dobândirii proprietății. Soluția se justifică prin aceea că dreptul la fructele lucrului vândut aparține cumpărătorului din ziua dobândirii proprietății[1]. În consecință, și dreptul de a primi dobânzi, care este un fruct (civil) al creanței reciproce, și anume creanța corelativă obligației de a plăti prețul, trebuie raportat la aceeași dată. Menționez că ipoteza textului nu are în vedere orice bun care are aptitudinea de a produce fructe naturale sau civile, ci numai situațiile concrete în care aceste fructe sunt produse efectiv;

iii) Dacă părțile nu au stabilit un regim al dobânzii, iar bunul nu produce fructe, ci alte foloase, atunci dobânda la preț curge de la data predării întrucât după această dată cumpărătorul poate beneficia de foloasele bunului vândut, astfel încât în contraprestație este dator să îi confere vânzătorului fructele civile ale prețului pe care l-a promis în schimbul acestui bun;

iv) Dacă părțile nu au stabilit un regim al dobânzii, iar bunul nu produce fructe, nici alte foloase, atunci prețul nu produce dobânzi. Apreciez că, deși extrem de rară, ultima ipoteză este totuși posibilă atunci când valoarea economică a bunului nu este actuală ci, din cauza stării de deteriorare ori de formare a acestuia, numai potențială. Și în acest caz textul nu are în vedere simpla aptitudine a bunului de a produce foloase (aptitudine proprie oricărui bun ce decurge din caracteristica sa definitorie de a fi o valoare economică), ci producerea actuală a unor foloase.

În legătură cu regulile prezentate se impun trei precizări.

---

[1] A se vedea supra, nr. 23.

În primul rând, trăsătura bunului de a produce fructe sau alte foloase se apreciază în raport cu momentul de la care ar trebui să curgă dobânzile, respectiv în raport cu momentul transferului proprietății pentru producerea de fructe civile sau industriale, respectiv în momentul predării pentru procurarea altor foloase.

În al doilea rând, deşi teza finală a art. 1721 corespunzătoare regulii a treia enumerate mai sus îşi descrie propria ipoteză prin termenii „dacă bunul nu produce fructe..." cred că pe calea interpretării sistematice în raport cu teza anterioară a aceluiaşi articol, precum şi a interpretării teleologice trebuie dedus că teza finală se aplică şi atunci când bunul produce fructe industriale. Altfel spus, în oglindă cu teza anterioară: dacă bunul produce fructe naturale sau civile atunci dobânzile preţului curg de la transmiterea proprietății; dacă nu produce fructe naturale sau civile, ci procură alte foloase, atunci dobânzile curg de la predare. Includerea fructelor industriale în noţiunea de „alte foloase" este explicabilă întrucât aceste fructe sunt produse ca rezultat al intervenţiei omului[1], intervenţie care devine posibilă pentru cumpărător numai din momentul în care bunul i-a fost predat şi pe care vânzătorul nu are dreptul să o execute între data transferului proprietății şi predare.

În al treilea rând, regulile menţionate privesc dobânzile remuneratorii, astfel încât dreptul asupra acestor dobânzi se naşte ca fruct civil al creanţei având ca obiect plata preţului înainte de scadenţa acestei creanţe. După ce obligaţia de a plăti preţul devine scadentă, împreună cu dobânzile remuneratorii acumulate până la acea dată[2], până la plata efectivă a acestor sume vor curge dobânzi moratorii (penalizatoare).

b) Scadenţa plății. Preţul se plăteşte imediat ce proprietatea a fost transmisă[3]. Această regulă ar putea ridica probleme în cazul bunurilor de gen, pentru care, potrivit art. 1678, proprietatea se transmite la momentul individualizării, care se poate face şi prin predare, iar predarea este datorată, conform art. 1693, după plata preţului. Departe de a fi contradictorie, această înlănţuire legală a scadenţelor principalelor

[1] Art. 548 alin. (3) C. civ.
[2] Art. 1535 C. civ.
[3] Art. 1720 alin. (1) teza finală.

obligații decurgând din vânzare tinde să asigure simultaneitatea executării obligațiilor, simultaneitate care răspunde în plan temporal interdependenței lor cauzale. De asemenea, ea asigură flexibilitatea legăturii funcționale dintre obligația de a transfera proprietatea și obligația de predare[1]. În fine, cum, exceptând vânzarea după mostră, predarea nu este de regulă singurul mod de a transmite proprietatea, vânzătorul poate opta pentru unul din celelalte moduri de individualizare pentru a antrena astfel transferul proprietății și deci, scadența plății prețului fără a se lipsi de controlul material asupra bunului decât după ce această ultimă obligație s-a și executat.

În cazul vânzării după mostră, în schimb, apreciez că legea a derogat de la dreptul comun în privința scadenței obligației de a plăti prețul. În acest caz, scadența acestei obligații intervine înaintea transferului proprietății, transfer ce se realizează prin predare[2], la rândul ei scadentă *după* plata prețului. Explicația acestui regim derogatoriu rezidă probabil în procedura de formare a contractului de vânzare după mostră, procedură care presupune deja predarea mostrei către cumpărător. Odată ce acesta a consimțit la cumpărarea unor bunuri de același gen cu mostra, el este dator să plătească prețul spre a i se preda aceste bunuri, predare ce marchează și dobândirea proprietății lor.

Cum scadența obligației de plată a prețului este determinată de transferul dreptului vândut este firesc ca atunci când există îndoieli serioase cu privire la efectuarea acestuia cumpărătorul să amâne plata până la înlăturarea lor. Astfel, potrivit art. 1722 alin. (1), cumpărătorul care află de existența unei cauze de evicțiune este îndreptățit să suspende plata prețului până la încetarea tulburării sau până când vânzătorul oferă o garanție îndestulătoare. Apreciez că garanția ar fi îndestulătoare dacă ar permite în prim rang executarea silită a obligației de restituire a prețului. Textul poate fi aplicat numai atunci când cauza evicțiunii i se relevă cumpărătorului într-un asemenea mod încât el ar fi în mod rezonabil îndreptățit să o considere o amenințare serioasă la adresa dreptului său. Se au în vedere atât evicțiunile

[1] A se vedea supra, nr. 24.

[2] Art. 1680 C. civ. trebuie interpretat în sensul că modalitatea de a se executa obligația de transfer al dreptului este predarea, fără a deroga însă de la regula conform căreia predarea se datorează numai după plata prețului.

provenind din fapta vânzătorului, cât şi cele din fapta terţilor pentru care vânzătorul este ţinut de garanţie. Faţă de obligaţia vânzătorului de a garanta contra evicţiunii, suspendarea plăţii preţului este o ipoteză de excepţie de neexecutare anticipată întrucât tulburarea nu a survenit; faţă de obligaţia vânzătorului de a transfera proprietatea, aceasta este o excepţie de neexecutare de drept comun cu menţiunea însă că nu este necesar ca neexecutarea obligaţiei corelative să fie certă, ci este suficientă numai aparenţa acestei neexecutări.

c) Locul plăţii. Potrivit art. 1720, în lipsa unei stipulaţii contrare, preţul se plăteşte la locul unde bunul se afla în momentul încheierii contractului. Regula se aplică numai bunurilor individual determinate şi celor dintr-un gen limitat prin localizare. Este de remarcat că pentru aceste bunuri în acelaşi loc se execută şi obligaţia de a transfera proprietatea, precum şi obligaţia de predare, astfel încât pentru aceste bunuri se poate spune că de regulă contractul se execută la locul la care se află bunul la momentul încheierii sale. În schimb, în cazul în care contractul are ca obiect bunuri de gen, plata preţului se execută potrivit art. 1494 alin. (1) lit. a) acolo unde se află la data plăţii domiciliul sau, după caz, sediul vânzătorului creditor. După cum se vede, locul plăţii preţului nu diferă de locul predării decât în cazul în care vânzătorul şi-a schimbat domiciliul/sediul între data încheierii contractului şi data plăţii preţului. Chiar şi în această ipoteză, dacă pentru asigurarea simultaneităţii obligaţiilor părţile decid să le execute în acelaşi loc, vânzătorul va suporta cheltuielile suplimentare cauzate celeilalte părţi[1].

În cazul în care lucrul vândut se află în tranzit la data încheierii contractului, plata preţului se efectuează la locul stabilit prin contract, în lipsă la cel rezultând din uzanţe, iar dacă nici acestea nu sunt concludente, la locul de destinaţie.

d) Cheltuielile plăţii preţului. Art. 1666 alin. (3) C. civ. reia în materia obligaţiei de plată a preţului regula generală conform căreia cheltuielile plăţii sunt în sarcina debitorului. În consecinţă, cumpărătorul va suporta comisioanele bancare şi eventualele alte cheltuieli care pot fi necesare pentru transferul către vânzător al sumei de bani care constituie preţul vânzării.

---

[1] Art. 1494 alin. (2) C. civ.

e) Garanţiile obligaţiei de plată a preţului. Datorită importanţei esenţiale a contractului de vânzare în circulaţia bunurilor şi beneficiilor macro-economice pe care aceasta le procură societăţii, legiuitorul încurajează încheierea acestui tip de contract conferind vânzătorului care se lipseşte de un drept al său, garanţii speciale pentru executarea creanţei în schimbul căreia consimte la această privare. Examinând aceste garanţii mă voi referi în continuare la ipoteca legală a vânzătorului imobiliar, la privilegiul vânzătorului de bunuri mobile şi la dreptul de retenţie.

Potrivit art. 2386 pct. 1 C. civ., beneficiază de *ipotecă legală* vânzătorul asupra bunului imobil vândut pentru preţul datorat. Spre a fi opozabilă terţilor ipoteca trebuie înscrisă în cartea funciară[1], şi îşi dobândeşte rangul în funcţie de data acestei înscrieri.

Dacă bunul este mobil, atunci vânzătorul poate beneficia de *privilegiul special* asupra acestui bun prevăzut de art. 2339 alin. (1) lit. a). Potrivit textului menţionat, privilegiul există numai în cazul în care cumpărătorul este o persoană fizică şi el nu dobândeşte bunul pentru serviciul sau exploatarea unei întreprinderi. În consecinţă, privilegiul nu se va aplica în cazul în care cumpărătorul acţionează ca profesionist ori el este o persoană juridică. Spre deosebire de ipoteca legală a vânzătorului imobiliar, privilegiul vânzătorului de mobile este opozabil terţilor independent de înscriere în registrele de publicitate[2]. Prin excepţie, ordinea de prioritate dintre creditorul privilegiat şi cel garantat cu o ipotecă mobiliară asupra aceluiaşi bun se stabileşte în funcţie de cronologia înscrierilor cauzelor de preferinţă în Arhiva Electronică de Garanţii Reale Mobiliare[3]. Ca regulă, privilegiul se stinge prin înstrăinarea, transformarea sau pieirea bunului. Totuşi, prin excepţie, în cazul în care cumpărătorul revinde bunul, privilegiul său ca vânzător va fi inferior în rang privilegiului primului vânzător care se conservă până la plata preţului către acesta.

Art. 1693 prevede, după cum am văzut, că predarea poate fi cerută de cumpărător imediat ce preţul a fost plătit. Pe lângă ordinea executării obligaţiilor în contractul de vânzare acest text poate fi

[1] Art. 2346 C. civ.
[2] Art. 2334 C. civ.
[3] Art. 2342 alin. (2), teza I.

interpretat şi în sensul instituirii unui drept de retenţie al vânzătorului asupra lucrului vândut până la plata preţului, astfel cum acesta rezultă din art. 2495 alin. (1) teza I C. civ. Dacă bunul este mobil, creanţa având ca obiect plata preţului este privilegiată asupra acelui bun. Spre deosebire de privilegiul decurgând din art. 2339 alin. (1) lit. a), privilegiul vânzătorului retentor se aplică şi în cazul vânzărilor către profesionişti şi persoane juridice. Totuşi, în concurs cu un privilegiu întemeiat pe art. 2339 alin. (1) lit. a), spre exemplu al celui ce i-a vândut vânzătorului, privilegiul vânzătorului are rang secund chiar dacă acesta din urmă exercită retenţia asupra bunului. Opozabilitatea privilegiului se realizează prin exercitarea dreptului de retenţie. Totuşi, prioritatea asupra unei ipoteci mobiliare se dobândeşte numai prin înscrierea la Arhiva Electronică de Garanţii Reale Mobiliare[1]. Ca şi privilegiul prevăzut de art. 2339 alin. (1) lit. a), privilegiul vânzătorului retentor se stinge prin transmiterea bunului, prin transformarea sau pieirea sa. În plus, vânzătorul nu are dreptul la niciuna din acţiunile care pot avea asemenea rezultate, iar în cazul ultimelor două suportă riscul producerii lor fortuite până la predare, cu excepţia cazului în care l-a pus în întârziere pe cumpărător cu privire la plata preţului.

f) Sancţiunea neplăţii preţului. De regulă, în cazul în care obligaţia de a plăti preţul nu este executată la scadenţă, vânzătorul poate proceda fie la executarea silită în natură a obligaţiei, care este întotdeauna posibilă dată fiind natura sa de obligaţie bănească, fie executarea silită, fie la rezoluţiunea vânzării, pe cale judiciară sau prin declaraţie unilaterală, cu restituirea bunului şi eventuale daune-interese. Oricare dintre aceste sancţiuni trebuie precedată de punerea în întârziere a cumpărătorului pentru plata preţului[2]. Acest mecanism general cunoaşte însă derogări importante care diferă după cum obiectul vânzării este un bun mobil sau un imobil.

Atunci când bunul este mobil şi nu s-a prevăzut un termen de plată, dacă vânzătorul a renunţat la exercitarea dreptului său de retenţie şi a predat bunul fără a primi preţul, în primele 15 zile după predare el poate declara rezoluţiunea vânzării fără punere în întârziere şi poate cere restituirea, cu condiţia ca până la data cererii bunul să nu fi suferit

[1] Art. 2342 alin. (2), teza I.
[2] Art. 1522 C. civ.

transformări şi să se afle încă în posesia cumpărătorului. Dacă termenul de 15 zile a expirat ori dacă una dintre ultimele două condiţii menţionate nu mai este îndeplinită, vânzătorul poate obţine rezoluţiunea contractului însă efectele rezoluţiunii contractului nu mai pot fi opuse terţilor, obligaţia de restituire a vânzătorului putându-se executa conform art. 1648-1649 C. civ. Faţă de creditorii cumpărătorului, desfiinţarea transmiterii către acesta a dreptului de proprietate asupra bunului mobil nu va mai putea fi opusă astfel încât aceştia vor putea executa bunul mobil vândut ca şi cum ar aparţine cumpărătorului. Faţă de subdobânditorii de bună-credinţă şi cu titlu oneros ai bunului de la cumpărător, redobândirea bunului de către vânzător prin efectul rezoluţiunii nu poate fi opusă deoarece aceştia vor dobândi proprietatea în temeiul art. 937 C. civ. Apreciez că şi în condiţiile în care art. 937 C. civ. nu este aplicabil, subdobânditorii de la cumpărător devin creditori ai acestuia pentru obligaţia de a transfera proprietatea bunului mobil astfel încât nici lor efectele rezoluţiunii nu le mai pot fi opuse în conformitate cu dispoziţia expresă a art. 1727 alin. (2) C. civ., astfel încât ei vor putea prelua bunul în natură fără ca vânzătorul să se poată opune.

Dacă bunul este un imobil şi s-a stipulat că dacă nu se plăteşte preţul la termenul convenit cumpărătorul este de drept în întârziere, acesta va putea plăti preţul şi după expirarea termenului, cât timp vânzătorul nu i-a comunicat o declaraţie de rezoluţiune pentru neplată. Rezoluţiunea produce efecte faţă de cumpărător, desfiinţând dreptul transmis acestuia prin vânzare şi întorcându-l retroactiv în patrimoniul vânzătorului. Aceste efecte se pot produce şi asupra dobânditorilor subsecvenţi ai bunului, succesori ai cumpărătorului, numai în condiţiile în care împotriva lor poate fi introdusă o acţiune în rectificarea dreptului pe care l-au dobândit. Prin urmare, atunci când vânzătorul şi-a înscris în cartea funciară ipoteca legală cu privire la preţ sau a notat dreptul său de a cere rezoluţiunea pentru neplata preţului, dobânditorilor subsecvenţi le vor fi opozabile efectele rezoluţiunii, astfel încât înscrierea drepturilor lor va fi rectificată prin radiere, bunul se va putea întoarce în patrimoniul vânzătorului, iar cumpărătorul va răspunde faţă de subdobânditor pentru evicţiune sau pentru neexecutarea obligaţiei de a constitui sau transfera dreptul pe care trebuia să i-l confere.

Dacă din cuprinsul cărții funciare nu rezultă că prețul nu a fost plătit vânzătorului, atunci succesorilor particulari ai cumpărătorului cu titlu oneros, care s-au încrezut cu bună-credință[1] în cartea funciară la data care au dobândit, efectele rezoluțiunii nu le mai pot fi opuse, astfel încât ei vor păstra drepturile înscrise în folosul lor dobândite de la cumpărător[2]. În ceea ce-i privește pe subdobânditorii de bună-credință cu titlu gratuit, acțiunea în rectificarea prin radiere a înscrierii dreptului lor întemeiată pe rezoluțiunea pentru neplata prețului a contractului de vânzare încheiat cu autorul lor va putea fi introdusă în termen de cinci ani de la înscrierea dreptului subdobânditorului în cauză[3].

32. ASPECTE COMUNE PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL SANCŢIUNII APLICABILE OBLIGAŢIEI DE PRELUARE A LUCRULUI VÂNDUT ŞI OBLIGAŢIEI DE A PLĂTI PREŢUL ÎN VÂNZAREA MOBILIARĂ

În vânzarea mobiliară, executarea la timp a obligației cumpărătorului de a prelua bunul vândut prezintă pentru vânzător o pondere patrimonială mai mare în ansamblul contractului întrucât pentru acest tip de bunuri până la preluare vânzătorul trebuie să pună la dispoziție un spațiu de depozitare. Mai mult, dacă bunurile sunt supuse pieirii sau deteriorării rapide, întârzierea preluării îl expune pe vânzător obligației de a le înlocui pentru a le preda într-o calitate cel puțin medie, potrivit standardului de conformitate al propriei sale obligații de predare. Or, un asemenea sacrificiu patrimonial, egal practic cu întreaga valoare a vânzării, l-ar pune pe vânzător într-o situație deosebit de nefavorabilă astfel încât este necesară prevenirea ei printr-un regim sancționatoriu

---

[1] Potrivit art. 901 alin. (2) C. civ., „Terțul dobânditor este considerat de bună-credință numai dacă, la data înregistrării cererii de înscriere a dreptului în folosul său, sunt îndeplinite următoarele condiții:

a) nu a fost înregistrată nicio acțiune prin care se contestă cuprinsul cărții funciare;

b) din cuprinsul cărții funciare nu rezultă nicio cauză care să justifice rectificarea acesteia în favoarea altei persoane; și

c) nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea cuprinsului cărții funciare."

[2] Art. 909 alin. (3) coroborat cu art. 908 pct. 3 C. civ.

[3] Art. 909 alin. (2) C. civ.

energic aplicabil pentru întârzierea cumpărătorului în executarea obligației sale de preluare. Acest regim sancționatoriu trebui raportat și la întârzierea plății prețului căci și aceasta conduce la rezultate similare și la fel de nefavorabile vânzătorului. Într-adevăr, vânzătorul este îndreptățit să întârzie predarea până la plata prețului însă exercitarea acestui drept i-ar putea crea un prejudiciu mai mare vânzătorului îndreptățit decât cumpărătorului căruia îi este imputabilă întârzierea la plată. Spre a răspunde acestor probleme, noul Cod civil prevede un regim derogatoriu al punerii în întârziere și al executării silite aplicabil obligațiilor de plată a prețului și preluare a bunului în vânzările mobiliare.

a) Punerea de drept în întârziere. Prin derogare de la dreptul comun, art. 1725 prevede două situații în care cumpărătorul este de drept în întârziere pentru îndeplinirea obligațiilor sale:

– în cazul în care vânzarea are ca obiect bunuri mobile, iar cumpărătorul nici nu a plătit prețul, nici nu a preluat bunul până la scadență, el va fi de drept în întârziere în legătură cu ambele obligații. În consecință, dacă bunurile mobile sunt individual determinate ori, deși sunt bunuri de gen, ele au fost deja individualizate, riscul contractului ca urmare a pieirii fortuite a bunurilor se transmite asupra cumpărătorului de la data la care intervine ultima dintre scadențele celor două obligații, dată la care intervine punerea de drept în întârziere[1]. Pentru aplicarea textului este necesar ca, deși prețul nu i-a fost plătit la scadență (de regulă, imediat după individualizare), vânzătorul să fie gata pentru predare astfel încât să devină scadentă și obligația de preluare a bunului;

– dacă bunurile mobile sunt supuse deteriorării rapide sau deselor schimbări de valoare, este suficientă neexecutarea de către cumpărător doar a uneia dintre obligațiile sale (fie obligația de a plăti, fie de preluare) pentru ca el să fie considerat în întârziere în privința obligației de preluare. De exemplu, dacă el nu a plătit prețul și cere predarea, cumpărătorul va fi considerat în întârziere pentru preluare chiar dacă, în virtutea dreptului său de retenție, vânzătorul are dreptul să rețină bunurile până la data plății prețului. Prin urmare, cheltuielile conservării bunurilor vândute vor incumba cumpărătorului care va

[1] Art. 1274 alin. (2) C. civ.

putea pretinde rambursarea lor cu titlu de daune-interese moratorii, şi tot el va suporta riscul pieirii bunurilor individualizate în vederea predării de către vânzător, ori de câte ori pieirea nu a fost cauzată de culpa acestuia din urmă.

b) Executarea directă se numea sub imperiul fostului Cod Comercial de la 1887 executare coactivă, neologism format după modelul italian al codului. Noul Cod civil a preluat mecanismul extinzându-l şi la raporturile juridice născute în afara activităţii unei întreprinderi şi înlocuindu-i denumirea cu una apreciată ca fiind mai adecvată vocabularului juridic naţional. Precizez totuşi că, pe lângă sensul strict pe care această denumire îl are în materia vânzării[1], noţiunea de executare directă are şi un sens larg, sinonim cu noţiunea de executare în natură.

În sensul său specific vânzării mobiliare, executarea directă permite ca una dintre părţile contractului de vânzare să îşi satisfacă interesul urmărit prin încheierea contractului chiar dacă cealaltă parte nu şi-a executat la timp sau în mod corespunzător obligaţiile asumate.

Astfel, atunci când cumpărătorul unui bun mobil nu îşi îndeplineşte obligaţia de preluare sau cea de plată a preţului, vânzătorul are alegerea între a depune bunul vândut într-un depozit la dispoziţia şi pe cheltuiala cumpărătorului sau a vinde bunul către un terţ. Dacă optează pentru vânzare, aceasta se va face prin licitaţie publică sau pentru un preţ curent, dacă există un asemenea preţ. Preţul curent este preţul stabilit prin lege, cotaţia la bursă, sau preţul general practicat la un târg din zona unde se desfăşoară vânzarea supusă executării. În orice caz, vânzarea trebuie realizată prin intermedierea unui agent autorizat, fie că acesta este un dealer bursier, farmacist (pentru medicamente) sau, atunci când vânzarea a fost autorizată de justiţie, un executor judecătoresc. Dacă vânzătorul nu obţine din vânzare un preţ cel puţin egal cu acela convenit cu cumpărătorul iniţial, atunci el are dreptul de a-i pretinde cumpărătorului, diferenţa de preţ. De asemenea are dreptul să obţină de la cumpărător daune-interese pentru prejudiciul cauzat prin întârzierea executării vânzării iniţiale şi prin organizarea vânzării alternative. Întrucât reprezintă manifestări ale executării silite, aceste forme de executare silită a vânzării sunt, după părerea mea,

[1] Art. 1726 C. civ.

condiționate de punerea în întârziere a cumpărătorului, fie că aceasta survine de drept, fie în urma unei notificări trimise de cumpărător, potrivit regulilor aplicabile.

Executarea directă a vânzării poate surveni și la inițiativa cumpărătorului în cazul unei vânzări de bunuri fungibile supuse unui preț curent, atunci când, contractul nu se execută din culpa vânzătorului. În acest caz, cumpărătorul are dreptul de a cumpăra, prin intermediul unei persoane autorizate, bunuri de același gen, pe cheltuiala vânzătorului. Întrucât cumpărătorul este și în acest caz dator să suporte prețul vânzării convenite și cheltuielile acesteia, această obligație se va stinge prin compensare cu obligațiile decurgând pentru vânzător din cumpărarea alternativă, astfel încât cumpărătorul poate pretinde vânzătorului să acopere diferența de cost cauzată cumpărătorului de această executare precum și, dacă este cazul, daune interese pentru prejudiciul decurgând din întârzierea în procurarea bunurilor. Opinez că și această formă de executare silită a obligațiilor vânzătorului este condiționată de punerea lui în întârziere.

În oricare dintre modalitățile executării directe a vânzării, cel care are inițiativa executării directe trebuie să o comunice de îndată celeilalte părți[1]. Pentru că legea nu prevede nicio sancțiune, în cazul necomunicării, cel care a avut inițiativa executării directe trebuie să despăgubească cealaltă parte pentru prejudiciile pe care aceasta demonstrează că le-a suferit ca urmare a necomunicării.

[1] Art. 1726 alin. (5) C. civ.

BCU IAȘI / CENTRU DE RESURSE UMANE

CAPITOLUL AL III-LEA
CONTRACTUL DE SCHIMB

33. APLICAREA REGULILOR DE LA VÂNZARE

Potrivit art. 1763 C. civ., schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul. Astfel definit, schimbul este un contrat sinalagmatic, cu titlu oneros, în principiu comutativ, în principiu consensual, translativ și instantaneu.

Potrivit art. 1764, dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului. Fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește. Printr-o metaforă juridică se susține uneori că schimbul este o dublă vânzare, în care obligațiile de a plăti prețul se sting prin compensație. Totuși, din punct de vedere istoric, contractul de schimb a apărut înaintea celui de vânzare și el premerge apariției banilor alcătuind principalul instrument de dezvoltare al economiei naturale.

Nu se pot aplica schimbului regulile privind succesiunea temporală a executării obligațiilor la vânzare. Aplicând *mutatis mutandis* dispozițiile Codului civil privind vânzarea, și corelându-le cu acelea care privesc regimul general al contractelor translative și al contractelor sinalagmatice, se pot deduce următoarele reguli aplicabile contractului de schimb:

– De regulă, drepturile asupra celor două bunuri schimbate se transmit simultan între copermutanți. În legătură cu predarea, fiecare dintre părți îi poate opune celeilalte excepția de neexecutare cât timp aceasta din urmă nu a predat lucrul pe care l-a transmis prin schimb. De aceea este necesar acordul celor două părți pentru predarea concomitentă a bunurilor ori renunțarea de către una dintre ele la invocarea excepției de neexecutare și executarea propriei obligații pentru a antrena executarea obligației corelative;

– Dacă prin aplicarea excepțiilor de la regula transferului imediat al dreptului se ajunge ca unul dintre drepturi să fie transferat înaintea celuilalt, atunci imediat ce se execută obligația de a transfera dreptul ce incumbă unuia dintre copermutanți trebuie mai întâi executată obligația celuilalt copermutant de a transfera dreptul, urmând ca ulterior să se execute obligațiilor de predare, potrivit regulilor menționate anterior.

În principiu, bunurile se predau acolo unde se aflau la data încheierii contractului, iar dacă unul dintre copermutanți se obligă să transmită bunuri de gen, cu excepția genului limitat prin localizare, atunci acestea se predau la domiciliul sau sediul pe care îl avea transmițătorul la data încheierii contractului. În consecință, spre deosebire de contractul de vânzare, contractul de schimb nu se va executa ca regulă în același loc, ci în mai multe locuri în funcție de plasamentul lucrurilor schimbate la data încheierii contractului și, dacă este cazul, de sediul sau domiciliul copermutanților.

Întrucât regula suportării de către cumpărător a cheltuielilor vânzării nu se poate aplica schimbului, cheltuielile încheierii acestui ultim contract se suportă în mod egal de către fiecare dintre părți[1].

Atunci când, pe lângă bunul pe care îl transmite, unul dintre copermutanți își asumă ca accesoriu și obligația de a plăti o sumă de bani, această sumă se numește sultă și are regimul prețului din materia vânzării. Aceasta înseamnă că după transferul bunului pe care îl primește, debitorul sultei va trebui să o plătească pentru a antrena scadența obligației de a preda acest bun, a cărei executare antrenează, la rândul său, scadența obligației de a preda bunul pe care, la rândul său, la transmis.

[1] Art. 1765 C. civ.

CAPITOLUL AL IV-LEA
CONTRACTUL DE LOCAŢIUNE

Secţiunea I
Noţiune, caractere juridice şi condiţii de validitate

34. NOŢIUNE

Potrivit art. 1777 C. civ., locaţiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părţi, numită locatar, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preţ, denumit chirie[1].

După cum rezultă din această definiţie legală, locatarul primeşte dreptul de a i se asigura folosinţa bunului. Pentru a-şi exercita acest drept el va deveni detentor al bunului şi va putea exercita şi drepturile accesorii folosinţei, inclusiv dreptul de a culege fructele bunului dat în locaţiune.

Când însă cel care primeşte dreptul de a i se asigura folosinţa lucrului are şi posibilitatea consumării sale, contractul nu este de locaţiune, ci un alt contract, posibil vânzare de bunuri viitoare. De exemplu, concesionarea unei galerii miniere care îi dă dreptul concesionarului să îşi însuşească minereul, e supusă atât regulilor contractului de concesiune cât şi, în completare regulilor vânzării, iar nu celor ale locaţiunii, deoarece contractul are natura juridică a vânzării minereului ce va fi extras din galeria în cauză.

Codul civil cuprinde un set de reglementări aplicabile tuturor contractelor de locaţiune indiferent de natura bunului care constituie obiectul locaţiunii (art. 1777-1823 C. civ.), precum şi reglementări speciale aplicabile varietăţilor sale, după cum urmează:

---

[1] Pe larg, asupra acestui contract, a se vedea M.L. Belu Magdo, *Locaţiunea în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012; T. Prescure, *op. cit.*, p. 105-128; D. Ghinoiu, *Contractul de locaţiune*, în Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *op. cit.*, p. 1809-1857.

o contractul de închiriere a locuinței (art. 1824-1835 C. civ.);

o contractul de închiriere a spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist – spațiile comerciale, clădirile de birouri, halele industriale – (art. 1824 și art. 1828-1831 C. civ.);

o contractul de arendare, care are ca obiect bunurile cu destinație agricolă (art. 1836-1850 C. civ.).

În continuare voi analiza regimul juridic de drept comun al locațiunii.

35. CARACTERE JURIDICE

Contractul de locațiune este un contract *sinalagmatic*, deoarece fiecare dintre părți contractează în considerarea executării obligațiilor ce incumbă celeilalte părți.

De asemenea, el este un contract *oneros* deoarece asumându-și obligațiile ce decurg din locațiune fiecare dintre părți urmărește un avantaj echivalent. Astfel, locatarul se obligă să plătească chiria în considerarea dreptului corelativ obligației locatarului de a-i asigura folosința lucrului, iar locatarul își asumă această obligație în schimbul chiriei pe care urmează să o plătească locatarul. Caracterul oneros este de esența contractului de locațiune și diferențiază acest contract de cel de comodat, în cazul căruia comodatarul folosește bunul cu titlu gratuit.

De regulă, părțile cunosc întinderea obligațiilor asumate, astfel încât contractul de locațiune este *în principiu comutativ*. Acest principiu se aplică de obicei și atunci când contractul este pe durată nedeterminată deoarece, pe de o parte părțile au încă de la încheierea contractului reprezentarea existenței și întinderii obligațiilor ce le vor reveni pe unitatea de timp, iar pe de altă parte, după cum vom vedea, încetarea contractului nu depinde de un eveniment extern, ci de voința oricăreia dintre ele. Prin excepție, dacă un element nesigur afectează existența ori întinderea bunului dat în locațiune ori, mai frecvent a chiriei, dacă creditorul obligației astfel afectate își asumă riscul ce decurge din această incertitudine și dacă acest risc devine, împreună cu șansa corelativă, motivul determinant al încheierii contractului, atunci contractul este aleatoriu. Poate fi astfel contractul de arendare a unui teren afectat unei culturi extrem de sensibile la variațiile condițiilor

meteo și în care arenda nu este variabilă în funcție de recoltă. De asemenea, închirierea unui spațiu comercial pentru o chirie stabilită ca procent din profitul adus locatarului de activitatea economică desfășurată în acest spațiu poate fi calificată ca un contract aleatoriu.

În principiu, contractul de locațiune este *consensual*, astfel încât se formează valabil prin acordul de voință al părților indiferent de forma pe care o îmbracă acesta. Prin excepție, locațiunea bunurilor aflate în domeniul public sau în domeniul privat al statului și unităților administrativ-teritoriale este supusă unei proceduri particulare realizate în principiu prin intermediul unei licitații publice.

După cum rezultă din definiția contractului de locațiune, locatorul se obligă să asigure locatarului folosința pentru un anumit timp, iar în funcție de acest timp și în schimbul acelei folosințe și locatarul se obligă să plătească chiria. Termenul extinctiv al obligației de a asigura folosința bunului este deci de esența contractului, iar corespunzător folosinței asigurate până la acel termen locatarul urmează să plătească și chiria. În consecință, atât obligația de plată a chiriei, cât și obligația de a asigura folosința bunului sunt obligații *cu executare succesivă*, ceea ce imprimă acest caracter întregului contract. Ca urmare, neexecutarea fără justificare a unei obligații esențiale nu va atrage rezoluțiunea, ci rezilierea contractului.

După cum se știe, dreptul privat român nu admite existența unor obligații perpetue, asimilabile servituților personale. Dacă părțile nu au determinat termenul contractului, acesta este încheiat pe durată nedeterminată, ceea ce îi permite oricăreia dintre ele să îl denunțe unilateral, cu respectarea unui preaviz menit să asigure protecția intereselor celeilalte părți[1]. De asemenea, art. 1783 dispune că locațiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părțile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.

În fine, potrivit art. 1785, dacă în contract părțile nu au arătat durata locațiunii, fără a-și fi dorit să contracteze pe o durată nedeterminată, pentru stabilirea duratei locațiunii se aplică uzanțele. În lipsa acestora, durata locațiunii se determină în funcție de natura bunului dat în locațiune, după cum urmează: *a)* un an, în cazul locuințelor

[1] A se vedea infra, nr. 53.

nemobilate sau spațiilor pentru exercitarea activității unui profesionist; *b)* durata corespunzătoare unității de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate; *c)* durata locațiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziția locatarului pentru folosința unui imobil.

36. CONDIȚII DE VALABILITATE

Locațiunea este, în principiu, un act de administrare. Prin excepție, dacă locațiunea depășește 5 ani, ea reprezintă un act de dispoziție, atât pentru locator, cât și pentru locatar[1]. Dacă persoanele cu capacitate de exercițiu restrânsă au încheiat contracte de locațiune pe o durată mai mare de 5 ani, fără respectarea regulilor privind încuviințarea actelor lor, durata acestor contracte se reduce la 5 ani la cererea persoanelor ocrotite.

Contractul de locațiune este supus *mutatis mutandis* aceloraşi incapacități speciale ca și acelea prevăzute de Codul civil în legătură cu vânzarea. În consecință, profesioniștii implicați în înfăptuirea justiției menționați de art. 1653 C. civ. sunt incapabili de a lua în locațiune bunuri asupra cărora există litigii începute și neterminate de competența instanței în circumscripția căreia își desfășoară activitatea. Art. 1784 alin. (2) face aplicabilă incapacitatea „inclusiv atunci când există un litigiu cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului ce urmează a face obiectul locațiunii." Apreciez că formularea textului, în special particula „inclusiv", permite aplicarea acestei incapacități ori de câte ori litigiul poartă asupra dreptului ce permite locatorului să-i asigure locatarului folosința bunului.

Incapacitățile reprezentanților legali sau convenționali, ale celor ce administrează bunurile altora și ale celor ce supraveghează această administrare, prevăzute în materie de vânzare și de cumpărare sunt aplicabile corespunzător și în materie de locațiune[2]. Astfel, sunt incapabili de a lua în locațiune:

---

[1] Art. 1784 alin. (3) C. civ.

[2] Art. 1784 alin. (1) C. civ.

a) mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinați să le dea în locațiune, sub sancțiunea nulității relative a contractului de locațiune pentru protecția interesului mandantului locator. Incapacitatea se aplică și în cazul în care mandatul este general, pentru administrarea tuturor ori unei categorii largi din bunurile ori afacerile locatorului. Fac excepție situațiile în care mandatarul a fost expres împuternicit să ia bunul în locațiune ori cele în care voința mandatarului a fost astfel încadrată prin contractul de mandat încât prejudicierea intereselor locatorului era exclusă[1];

b) părinții, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă, sub sancțiunea nulității relative pentru protecția intereselor locatorului reprezentat;

c) funcționarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvență, executorii, precum și alte asemenea persoane, care ar putea influența condițiile locațiunii făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează, sub sancțiunea nulității absolute.

Toate persoanele menționate sunt de asemenea incapabile să dea în locațiune un bun al lor pentru o chirie provenită din exploatarea sau vânzarea unor bunuri pe care le administrează sau asupra cărora poartă drepturile incluse într-un patrimoniu pe care îl administrează ori a cărui administrare o supraveghează[2].

Cât privește obiectul contractului de locațiune, acesta poate fi mobil sau imobil, corporal sau necorporal. Este de esența contractului de locațiune ca bunul să fie privit de părți ca neconsumptibil. Caracterul neconsumptibil al bunului rezultă de regulă din natura sa. Totuși, chiar și atunci când prin natura sa bunul se consumă prin utilizare, părțile pot conveni ca el să fie afectat unei întrebuințări atipice în urma căreia să nu se consume și să poată fi restituit în individualitatea sa[3]. Pe de altă parte, locațiunea poate avea ca obiect o universalitate de fapt (spre exemplu o turmă de oi, pentru 10 ani) în care bunurile privite individual pot fi consumptibile fără ca universalitatea în ansamblul său să aibă acest caracter. În asemenea împrejurări, locatarul va fi

[1] Art. 1784 alin. (1) coroborat cu art. 1654 alin.(1) lit. a) și cu art. 1304 C. civ.
[2] A se vedea art. 1784 alin. (1) coroborat cu art. 1655 C. civ.
[3] A se vedea art. 544 alin. (3) C. civ.

îndreptățit să folosească universalitatea inclusiv prin înstrăinarea unora din bunurile ce o compun, asigurând însă regenerarea în scopul împiedicării diminuării sale.

Contraprestația asumată de către locatar în schimbul folosinței bunului dat în locațiune se numește chirie. Spre deosebire de prețul vânzării, chiria rezidă în mod necesar în plata unei sume de bani. Ea poate consta în transferul unui alt bun ori drept, în prestații de a face sau de a nu face. În virtutea regulilor generale, obiectul trebuie să existe, să fie licit, să fie determinat sau cel puțin determinabil, reguli aplicabile și chiriei. În plus, ca și prețul vânzării, chiria trebuie să fie sinceră și serioasă[1].

37. CERINȚA CA LOCATORUL SĂ POATĂ FOLOSI LUCRUL, INCLUSIV PRIN ALTUL

În literatura juridică anterioară intrării în vigoare a noului Cod civil se comenta în legătură cu valabilitatea contractului inclusiv cerința ca locatorul să aibă dreptul transmisibil de a folosi bunul. Sunt două precizări care se impun în legătură cu această cerință. Pe de o parte, noul Cod civil este întemeiat pe principiul conform căruia este valabilă asumarea de către debitor a obligației de a efectua o prestație asupra unui bun al altuia chiar dacă la momentul nașterii obligației, debitorul nu are dreptul de a executa prestația respectivă asupra acelui bun[2]. Pe de altă parte, trebuie observat că, prin contractul de locațiune, dreptul de a folosi bunul nu se transmite, ci se exercită prin altul. Altfel spus, cel care are un drept de a folosi un bun, se obligă să asigure unei alte persoane posibilitatea de a exercita acel drept.

Este adevărat că fără a avea dreptul de a folosi bunul dat în locațiune, locatorul nu poate asigura unei alte persoane folosința acelui bun. Chiar dacă aceasta nu este o condiție de validitate a locațiunii, ea rămâne o condiție necesară pentru ca locatorul să-și poată executa principala obligație decurgând din contractul de locațiune, obligație al cărei obiect este asigurarea folosinței bunului de către locatar. În

[1] A se vedea art. 1780 alin. (2) coroborat cu art. 1665 C. civ.
[2] Art. 1230 C. civ.

consecință, putem spune că dreptul locatorului de a folosi bunul, inclusiv prin intermediul unei alte persoane este o cerință a executării de către acesta a obligațiilor asumate față de locator.

Această cerință comportă două aspecte: pe de o parte locatorul trebuie să aibă dreptul de a folosi bunul, pe de altă parte acest drept trebuie să nu fie personal, astfel încât să se poată exercita și prin altul. Astfel, au dreptul de a folosi bunul, inclusiv prin altul, proprietarul, coproprietarul, uzufructuarul, locatarul. În schimb, deși au dreptul de a folosi bunul, nu îl pot exercita prin altul uzuarul, titularul dreptului de abitație și, fără acordul comodantului, comodatarul. În legătură cu primul aspect, Codul civil prevede dispoziții particulare aplicabile în materie de coproprietate, de uzufruct și de locațiuni succesive ale căror perioade se suprapun.

a) În materia **coproprietății,** pentru a fi opozabilă tuturor coproprietarilor, locațiunea asupra bunului comun trebuie făcută cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor părți din dreptul de proprietate[1]. Deși textul nu este riguros exact, apreciem că el are în vedere acordul coproprietarilor ale căror cote însumate depășesc jumătate din dreptul de proprietate asupra bunului dat în locațiune. Dacă locațiunea se încheie pe o durată mai mare de trei ani, este necesar acordul tuturor coproprietarilor[2].

Sancțiunea nerespectării acestor reguli este inopozabilitatea contractului de locațiune față de aceia care nu au consimțit la el[3]. În consecință, oricare dintre coproprietarii care nu au consimțit la un contract de locațiune încheiat cu acordul coproprietarilor care nu dețin împreună cota majoritară poate cere evacuarea locatarului. În schimb, în cazul în care contractul s-a încheiat pentru o durată mai lungă de trei ani cu acordul coproprietarilor ce dețin împreună cota majoritară, atunci coproprietarii care nu au consimțit la contract pot cere evacuarea locatarului numai după expirarea unui termen de 3 ani de la predarea bunului către locatar. Locatarul evacuat poate angaja răspunderea locatorului (sau locatorilor coproprietari, proporțional cu cota lor parte) în condițiile garanției contra evicțiunii provenite din fapta unui terț.

---

[1] Art. 641 alin. (1) C. civ.
[2] Art. 641 alin. (4) C. civ.
[3] Art. 642 C. civ.

b) În materia **uzufructului**[1], uzufructuarul poate încheia contracte de locațiune asupra bunului dat în uzufruct, contracte care, de regulă sunt opozabile nudului proprietar în limita duratei pentru care s-a încheiat uzufructul. Regula nu cunoaşte excepții atunci când uzufructul încetează prin expirarea termenului. În schimb, dacă locațiunea şi uzufructul au ca obiect un imobil, iar uzufructul încetează prin decesul uzufructuarului ori prin încetarea existenței lui juridice, atunci contractul de locațiune notat în cartea funciară rămâne opozabil nudului proprietar pentru cel mult trei ani de la stingerea uzufructului. În cazul în care locațiunea a fost reînnoită cu anticipație fără ca reînnoirea să fi fost pusă în executare la data stingerii uzufructului, ea va fi opozabilă nudului proprietar în limita unui termen de un an de la punerea în executare pentru arendări şi de şase luni de la aceeaşi dată pentru celelalte locațiuni imobiliare, fără a se putea depăşi termenul de trei ani.

c) Dacă pentru un bun care face deja obiectul unei locațiuni în curs, se încheie un nou contract de locațiune pentru o perioadă care se suprapune parțial sau total cu durata primului contract de locațiune, atunci conflictul dintre locatari se rezolvă[2]:

i) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, în favoarea locatarului care şi-a notat dreptul în cartea funciară, dacă la data încheierii contractului său acesta nu a cunoscut prin alte mijloace că acest contract împiedică punerea în executare a unui contract de locațiune preexistent;

ii) în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate, în favoarea locatarului care a îndeplinit cel dintâi aceste formalități;

iii) în cazul celorlalte bunuri, în favoarea locatarului care a intrat cel dintâi în folosința bunului, sub condiția ca la data intrării în detenția bunului acesta să nu fi cunoscut şi să nu fi putut cunoaşte preexistența unui contract de locațiune. Dacă niciunul dintre locatari nu a intrat în detenția bunului, atunci conflictul se rezolvă în favoarea locatarului care a sesizat cel dintâi instanța de judecată. În opinia noastră această sesizare nu poate fi opusă celuilalt locatar decât dacă sesizarea instanței a fost făcută inclusiv în contradictoriu cu acesta. Deşi această

[1] A se vedea art. 715 C. civ.
[2] Art. 1782 C. civ.

regulă a fost prevăzută de art. 1275 în materie de mobile, trimiterea la aplicarea corespunzătoare (adică schimbând ceea ce trebuie schimbat) pe care o face la acest text făcută 1782 lit. c) conduce la aplicarea sa şi pentru imobilele neînscrise în cartea funciară.

Regulile menţionate se aplică numai în conflictul între locatari în sensul că locatarul preferat va putea opune creanţa sa de a i se asigura folosinţa bunului şi detenţia sa în acest scop nu numai locatorului cocontractant, ci şi celuilalt locatar al acestuia. Acesta din urmă, deşi evins de locatarul preferat beneficiază însă de o creanţă valabil formată împotriva locatorului şi va putea angaja răspunderea acestuia pentru neîndeplinirea obligaţiei sale de a-i asigura folosinţa lucrului şi, după caz, a obligaţiei de predare ori de a-l garanta împotriva evicţiunii. Regimul acestei răspunderi va fi examinat în secţiunea următoare.

Secţiunea a II-a
Efectele contractului

38. CONTRACT BILATERAL

După cum am arătat, contractul de locaţiune este un contract sinalagmatic, ceea ce presupune că el determină obligaţii pentru ambele părţi, reciproce şi interdependente. De aceea, în examinarea efectelor contractului, voi discuta mai întâi obligaţiile locatorului şi apoi obligaţiile locatarului.

1. Obligaţiile locatorului

39. OBLIGAŢIA CARACTERISTICĂ: DE A ASIGURA LOCATARULUI FOLOSINŢA LUCRULUI DAT ÎN LOCAŢIUNE

După cum rezultă din definiţia contractului de locaţiune, obligaţia caracteristică acestui contract este obligaţia locatorului de a-i asigura locatarului folosinţa lucrului dat în locaţiune. Din punctul de vedere al obiectului, această obligaţie este o obligaţie de a face, întrucât locatorul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru ca locatarul să poată folosi

bunul potrivit destinației sale. Numai cu caracter accesoriu, locatorul are și o obligație de a nu face, și anume, este obligat să nu facă nimic de natură a-l împiedica pe locatar în folosința bunului dat în locațiune.

Întrucât corespunde unei obligații a locatorului și se poate realiza numai prin executarea acestei obligații, dreptul locatarului este un drept de creanță, iar nu un drept real. Sub acest aspect, dreptul de folosință al locatarului se deosebește de dreptul real de uzufruct, corespunzător dreptului de proprietate privată, precum și de dreptul real de folosință, corespunzător dreptului de proprietate publică. De aceea, din punct de vedere tehnic, dreptul locatarului nu se realizează imediat, prin exercitarea prerogativelor sale direct asupra bunului, ci mediat, prin intermediul conduitei locatorului de a pune bunul la dispoziția locatarului și de a lua toate măsurile necesare pentru ca bunul să poată fi folosit de către acesta din urmă[1].

În consecință, toate obligațiile locatorului sunt menite să realizeze obiectivul de a asigura locatarului folosința bunului dat în locațiune. Aceste obligații sunt: 1) obligația de a preda bunul; b) obligația de a menține bunul în stare de folosință (obligația de a efectua reparații); c) obligația de a se asigura că această folosință va fi utilă și pașnică (garanția contra evicțiunii și viciilor).

40. OBLIGAȚIA DE A PREDA BUNUL

Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu tot ceea ce servește ca accesoriu folosinței sale potrivit destinației. Întrucât potrivit noului Cod civil, chiria se plătește de regulă în avans[2], predarea bunului devine de regulă exigibilă după plata primei tranșe a chiriei. Cât privește locul executării obligației de predare, în lipsa unei dispoziții derogatorii în materia contractului de locațiune, el este, potrivit art. 1494 alin. (1) lit. b), locul în care se afla bunul la data încheierii contractului.

---

[1] În același sens, cu ample referințe doctrinale, a se vedea M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 9-12. Pentru aceeași discuție, în dreptul italian, a se vedea F. Caringella, G. De Marzo, *op. cit.*, p. 1161.

[2] A se vedea infra, nr. 45.

Dat fiind caracterul instrumental al obligației de predare în raport cu aceea de a-i asigura locatarului folosința bunului, executarea ei conformă nu se apreciază după standardul de drept comun al predării bunurilor individual determinate[1]. Astfel, dacă la vânzare, spre exemplu, bunul trebuie predat în starea în care se afla la data încheierii contractului, în cazul contractului de locațiune, bunul trebuie predat în starea corespunzătoare întrebuințării sale conform destinației[2]. Desigur că acest standard al conformității pare relativ larg, știut fiind că întrebuințarea bunului este posibilă la standarde diferite, cu randamente diferite, cu eforturi diferite și în condiții mai mult sau mai puțin confortabile. De aceea, pentru stabilirea standardului predării, apreciez că regula citată trebuie completată cu dreptul comun și cu principiile generale ale forței obligatorii a convențiilor, fie că ele se formează expres, fie tacit. Astfel, bunul trebuie să aibă la predare toate trăsăturile convenite expres au tacit de către părți. În lipsa unei stipulații, dispoziții sau împrejurări din care să rezulte contrariul, dacă la data încheierii contractului bunul prezenta anumite trăsături care permiteau o întrebuințare superioară standardului mediu, se poate prezuma că părțile au convenit asupra acelor trăsături astfel încât ele trebuie conservate până la predare și pe tot parcursul executării contractului. În schimb, dacă anumite trăsături ale bunului se aflau într-o stare inferioară celei corespunzătoare unei întrebuințări medii a bunului, părțile pot fi presupuse a fi convenit asupra unei asemenea utilizări dacă din împrejurările încheierii contractului nu rezultă contrariul[3]. În această situație, locatorul este presupus a se fi obligat să efectueze toate lucrările necesare pentru ca până la predare bunul să fie adus în stare de folosință cel puțin medie.

---

[1] Art. 1482 alin. (1) C. civ.

[2] A se vedea art. 1787 C. civ.

[3] Spre exemplu, dacă la momentul încheierii contractului bunul este deja foarte deteriorat din cauza vechimii, locatorul nu poate fi prezumat a se fi obligat să facă investiții excesive în raport cu valoarea chiriei pentru a-l aduce în starea unui bun de același gen, dar nou. În acest caz, împrejurările încheierii contractului vor înclina mai mult către prezumția că locatarul a acceptat să folosească bunul în limitele presupuse de starea de deteriorare pe care acesta o prezenta la data contractării.

41. OBLIGAŢIA DE A MENŢINE BUNUL ÎN STARE DE FOLOSINŢĂ

Locatorul trebuie să efectueze toate reparaţiile necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare, conform destinaţiei convenite expres sau tacit de către părţi.

Locatarul care după încheierea contractului constată necesitatea unor reparaţii este obligat să îl încunoştinţeze pe locator despre aceasta, sub sancţiunea daunelor-interese pentru prejudiciul rezultând din întârzierea notificării[1]. În principiu, locatorul notificat este obligat să procedeze la efectuarea reparaţiilor[2]. Dacă acesta nu ia măsurile necesare de îndată după notificare, locatarul poate proceda el însuşi la efectuarea reparaţiilor. Cheltuielile făcute de locatar în acest scop vor fi rambursate de către locatar cu dobânzi din ziua efectuării lor. În cazuri urgente, locatarul îl poate informa pe locator şi după începerea reparaţiilor, dar în această ipoteză dobânzile nu vor curge înainte de data informării.

Dacă reparaţiile nu pot fi amânate până la sfârşitul locaţiunii, ori amânarea lor ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul nu va putea reclama aplicarea niciunei sancţiuni pentru restrângerea folosinţei lucrului pe durata acestora[3]. Totuşi, în cazul în care această durată depăşeşte 10 zile, locatarul are dreptul la o reducere a chiriei proporţională cu durata reparaţiilor şi întinderea împiedicării folosinţei. Tot astfel, atunci când, indiferent de durata reparaţiilor, ele determină o imposibilitate totală de folosire, locatarul poate rezilia contractul. În opinia mea, regimul rezilierii rămâne însă supus dreptului comun, astfel încât dacă imposibilitatea totală de a folosi bunul din cauza reparaţiei este de foarte scurtă durată în raport cu durata locaţiunii şi cu destinaţia bunului, s-ar putea demonstra că neexecutarea de către locator a obligaţiei sale de a asigura folosinţa bunului nu este suficient de însemnată pentru a justifica rezilierea[4]. În toate cazurile, locatorul datorează despăgubiri pentru pagubele cauzate locatarului prin

---

[1] Art. 1801 C. civ.
[2] Art. 1788 C. civ.
[3] Art. 1803 C. civ.
[4] Art. 1551 C. civ.

restrângerea folosinței bunului numai dacă necesitatea reparațiilor a survenit din culpa sa.

42. OBLIGAŢIA DE A GARANTA CONTRA VICIILOR

Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii[1]. Spre deosebire de vânzător, care răspunde numai pentru viciile existente la predare, locatorul răspunde pentru orice vicii apărute în cursul executării contractului de locațiune.

Prin excepție, locatorul nu răspunde pentru acele vicii care erau aparente la data încheierii contractului de locațiune şi pe care locatarul nu le-a contestat cu ocazia preluării bunului. Astfel, simpla existență a unor vicii aparente la data încheierii contractului nu prezumă acceptarea lor de către locatar întrucât acesta este îndreptățit să se aştepte că locatorul le va înlătura până la predare astfel încât bunul să fie predat în starea corespunzătoare utilizării lui. Cu ocazia preluării lucrului însă, locatarul trebuie să-l verifice, întocmai ca şi cumpărătorul, cu atenție şi diligență, dar fără a fi necesar să apeleze la asistență de specialitate. Viciile aparente constatate cu ocazia verificării trebuie reclamate locatorului într-un termen rezonabil în raport cu natura bunului, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a sancționa în orice mod acele vicii.

Locatorul nu este însă exonerat de răspunderea pentru prejudiciile aduse vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului, chiar dacă viciile care le-au cauzat erau aparente la data încheierii contractului şi nu au fost reclamate la predare. Din punct de vedere teleologic, această dispoziție este menită să asigure o protecție consolidată împotriva prejudiciilor corporale. Din punct de vedere tehnic, ea se explică prin aceea că nesancționarea viciilor aparente nereclamate se întemeiază pe prezumția că acele vicii au fost acceptate de locatar. Or, acceptarea unor prejudicii corporale înainte de producerea lor ar fi nulă absolut pentru obiect ilicit şi, în consecință, ar fi lipsită de efecte juridice.

---

[1] Art. 1790 C. civ.

Apreciez că viciile care nu erau aparente la încheierea contractului, dar au devenit astfel până la predare nu intră în sfera decăderii prevăzute de art. 1790 alin. (2) teza 1 C. civ. Pe de o parte, această concluzie rezultă literal din textul menționat; pe de altă parte ea este confirmată de art. 1821 alin. (2) potrivit căruia „până la proba contrară, locatarul este prezumat că a primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, potrivit destinației stabilite." Textul nu este restrictiv în legătură cu mijloacele prin care se poate face proba contrară, ceea ce, având în vedere că obiectul acestei probe este o stare de fapt, permite ca această dovadă să se facă prin orice mijloc, iar nu numai prin proba comunicării către locator a viciilor aparente ale bunului. Sancționarea viciilor care erau aparente la predare, dar nu au fost reclamate de locatar cu ocazia preluării se explică prin natura continuă a obligației locatorului de a-i asigura locatarului folosința bunului dat în locațiune. Astfel, viciile aparente ale bunului nu reprezintă doar o neexecutare a obligației de predare, ci, atâta vreme cât nu sunt remediate, și o încălcare continuă a obligației de a asigura folosința bunului. În consecință, în fiecare moment în care viciul aparent există se naște un drept la acțiune privind sancționarea lui, drept care nu este afectat de vreun termen de decădere privind comunicarea viciului către locator. În cazul în care viciul aparent reclamă reparații, lipsa comunicării lui nu se sancționează cu decăderea locatarului din dreptul de a-l sancționa, ci cu obligarea sa la daune-interese pentru prejudiciul cauzat locatorului prin întârzierea acestei comunicări, după cum prevede expres art. 1801 C. civ.

Dacă locatorul nu înlătură viciul în cel mai scurt termen posibil, după data la care i-a fost notificat de către locatar, acesta din urmă are dreptul la o reducere a chiriei, proporțională cu întinderea și durata reducerii întrebuințării bunului pe care viciul o cauzează. Dacă viciul este atât de important încât dacă l-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi încheiat contractul, el are dreptul la rezilierea acestuia. Locatorul datorează și daune-interese pentru prejudiciul cauzat locatarului de viciile bunului cu excepția cazului în care locatorul dovedește că nu le-a cunoscut și, potrivit împrejurărilor, nici nu era dator să le cunoască[1]. Textul nu distinge în privința datei la care cumpărătorul trebuie să nu fi

[1] Art. 1791 C. civ.

cunoscut viciile. De aceea, apreciez că nu se are în vedere numai momentul încheierii contractului, ci şi perioada executării sale, perioadă în cursul căreia viciul cunoscut locatorului putea fi înlăturat de acesta înainte de a-i cauza locatarului un prejudiciu. Sarcina probei negative privind necunoaşterea viciului îi revine locatorului. El trebuie să stabilească faptul că nu a cunoscut viciul şi nici nu trebuia să-l cunoască potrivit împrejurărilor, în timp util pentru a putea împiedica producerea prejudiciului cauzat de acel viciu. Prezumţii simple pot fi extrase spre exemplu din caracterul ascuns al viciilor la data contractării şi a predării corelat cu lipsa unei notificări ulterioare a acestui viciu din partea locatarului.

Potrivit art. 1792, dispoziţiile privind garanţia contra viciilor ascunse se aplică şi în cazul lipsei calităţilor convenite de către părţi. Trimiterea la vicii ascunse are caracter singular în materie de locaţiune având în vedere că, după cum am văzut, locatorul garantează ca regulă şi împotriva viciilor aparente. Deducem că lipsa aparentă a calităţilor convenite la momentul predării va fi supusă dreptului comun al răspunderii contractuale, pe când cea ascunsă la predare, dar manifestată ulterior este supusă regulilor de la garanţia contra viciilor. Cum prin ipoteză această calitate nu ţine de întrebuinţarea bunului potrivit destinaţiei, reducerea chiriei sau caracterul însemnat al neexecutării vor fi dificil de evaluat. În orice caz, în măsura în care contractul este calificat ca locaţiune asigurarea întrebuinţării bunului de către locatar este prin ipoteză principalul său interes protejat contractual. Calităţile bunului nelegate de această întrebuinţare au de aceea, prin ipoteză, caracter secundar, ceea ce ar trebui să se repercuteze şi asupra întinderii sancţiunilor aplicabile pentru lipsa lor.

43. OBLIGAŢIA DE A GARANTA CONTRA EVICŢIUNII

Ca şi în cazul vânzării, putem distinge între garanţia contra evicţiunii provenind din fapta proprie şi aceea împotriva evicţiunii provenind din fapta unui terţ.

Cât priveşte *evicţiunea provenind din propria faptă* a locatorului, ţine de esenţa obligaţiilor ca debitorul să nu facă nimic de natură să-l împiedice pe creditor să beneficieze de realizarea dreptului său. În aplicarea acestui principiu general, locatorul este ţinut să nu facă nimic

de natură să împiedice, limiteze sau stânjenească folosința de către locatar a bunului dat în locațiune potrivit destinației convenite.

Există două excepții de la această regulă. Prima dintre ele a fost deja examinată[1] și anume reparațiile urgente aduse bunului de către locator și care stânjenesc folosința bunului de către locatar. A doua excepție decurge din dreptul locatorului de a examina bunul dat în locațiune, la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de a le permite o asemenea examinare celor care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune. Art. 1804 C. civ. permite această examinare numai sub condiția de a nu se cauza locatarului o stânjenire nejustificată în exercitarea dreptului său de a folosi unul. Asemenea stânjeniri pot rezulta fie din frecvența exagerată a examinărilor bunului solicitate de locator, fie din orele la care sau modalitățile în care se desfășoară aceste examinări.

Cât privește evicțiunea produsă prin *tulburarea cauzată de un terț* în folosința bunului de către locatar, trebuie observat în primul rând că garanția locatorului nu acoperă simplele tulburări de fapt[2]. Împotriva acelor tulburări, locatarul se poate apăra și singur, fără contribuția locatorului, prin acțiunea posesorie sau prin cea în răspunderea civilă delictuală. Prin excepție, locatorul răspunde pentru tulburările de fapt începute înaintea predării și care îl împiedică pe locatar să îl preia, în aceleași condiții ca pentru tulburarea de drept. Spre exemplu, dacă la predare bunul este deținut în fapt de un terț care nu-și întemeiază detenția pe niciun drept, locatorul va trebui să înlăture această detenție, sub aceeași sancțiune ca și aceea aplicabilă tulburărilor de drept.

Când terții tind să împiedice sau să limiteze exercitarea de către locatar a dreptului de a folosi bunul, întemeindu-se, la rândul lor, pe un drept sau pe o limită a dreptului locatarului, locatarul trebuie să îl informeze pe locator despre aceasta, sub sancțiunea despăgubirilor pentru orice prejudiciu pe care locatorul l-ar suferi în urma necomunicării. Locatarul se va putea exonera de această răspundere dacă dovedește că locatorul nu ar fi putut respinge pretențiile terțului[3].

---

[1] A se vedea supra, nr. 41.
[2] Art. 1793 C. civ.
[3] Art. 1795 alin. (2) C. civ.

Dacă locatarul este evins în urma admiterii pretenţiilor terţului şi este lipsit în tot sau în parte de folosinţa bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite ca urmare a acestei evicţiuni, prin derogare de la dreptul comun al răspunderii contractuale care limitează reparaţia la prejudiciile directe şi previzibile. Prin excepţie, locatorul nu răspunde pentru prejudiciile cauzate de evicţiunea a cărei cauză era cunoscută locatarului la data încheierii contractului[1]. Indiferent de gravitatea tulburării, dacă ea a fost comunicată locatorului fără ca el să o înlăture de îndată, locatarul poate cere o reducere a chiriei proporţională cu durata împiedicării folosinţei. În cazul în care tulburarea este atât de gravă încât cunoscând-o, locatarul nu ar mai fi încheiat contractul, el poate obţine rezilierea.

Dacă tulburarea din partea terţului s-a manifestat pe calea unei acţiuni împotriva locatarului, locatarul are posibilitatea de a-l introduce în proces pe locator[2]. Dacă locatorul nu este introdus şi locatarul este evins în urma respectivului proces, locatorul ar putea să se exonereze de obligaţia de despăgubire provenind din această evicţiune, dacă dovedeşte că ar fi avut mijloace ca, odată introdus în proces, să înlăture pretenţiile terţului. Deşi, spre deosebire de vânzare, excepţia procesului rău condus nu este expres prevăzută în materie de locaţiune, apreciez că ea ar putea fi aplicabilă în lumina principiilor generale ale răspunderii contractuale, care impun creditorului să facă tot ceea ce depinde de el pentru diminuarea prejudiciului pe care l-ar suferi ca urmare a neexecutării obligaţiei[3]. În cazul analizat această regulă i-ar impune locatarului să îl cheme în proces pe locatar pentru ca acesta să aibă cadrul procedural necesar respingerii pretenţiilor terţului şi deci împiedicării sau limitării prejudiciului suferit de locatar prin evicţiune.

2. Obligaţiile locatarului

44. OBLIGAŢIA DE A LUA ÎN PRIMIRE BUNUL

Ca în toate cazurile în care un contract antrenează pentru o parte obligaţia de a preda un bun, cealaltă parte are obligaţia de a-l prelua.

---

[1] Art. 1794 C. civ.
[2] Art. 1795 alin. (1) C. civ.
[3] Art. 1534 C. civ.

După cum am arătat deja, locatarul are obligația de a prelua bunul dat în locațiune, obligație pentru îndeplinirea căreia poate fi pus în întârziere de către locatar și a cărei neîndeplinire îl îndreptățește pe locator să obțină rezilierea, cu daune-interese dacă este cazul.

45. OBLIGAȚIA DE A PLĂTI CHIRIA

În ceea ce privește *scadența* obligației de a plăti chiria, potrivit art. 1797 C. civ., în lipsa unei prevederi contractuale referitoare la acest aspect, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanțelor. Dacă nu există nici uzanțe, scadența chiriei depinde de durata pentru care s-a încheiat contractul de locațiune:

a) chiria este scadentă la data încheierii contractului, înainte de predare, pentru toată durata contractului, dacă această durată este mai scurtă de o lună;

b) dacă durata este mai mare de o lună și mai mică de un an, scadența chiriei este în prima zi lucrătoare a fiecărei luni. Se subînțelege că și în acest caz chiria se plătește în avans pentru luna respectivă;

c) dacă durata este mai mare de un an, chiria este scadentă în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru. Și această prevedere implică plata în avans a chiriei în sensul că în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru este scadentă obligația de a plăti chiria care este contraprestația pentru folosința bunului dat în locațiune în cursul acelui trimestru.

Locul plății chiriei depinde de natura sa și urmează a fi stabilit potrivit dreptului comun aplicabil locului executării obligațiilor (art. 1494 C. civ.).

Proba plății chiriei este de asemenea supusă dreptului comun referitor la chitanța liberatorie. În plus, deoarece chiria se plătește de regulă în rate succesive, ea intră sub incidența regulii prevăzute de art. 1502 C. civ. în sensul că plata chiriei acceptată fără rezervă de locator, pentru o anumită perioadă, prezumă relativ executarea obligației de a plăti chiria pentru toate perioadele anterioare.

În fine, art. 1798 prevede cazurile în care obligația de a plăti chiria are caracter *executoriu*, în sensul că poate fi pusă în executare silită și în absența unui proces cu locatarul. Astfel, contractele de locațiune

încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în formă autentică, constituie titluri executorii pentru plata chiriei, la termenele stabilite prin contract sau prin prevederile legale menționate anterior.

46. OBLIGAȚIA DE PRUDENȚĂ ȘI DILIGENȚĂ ÎN FOLOSIREA BUNULUI

Locatarul nu este obligat să folosească bunul dat în locațiune, ci are numai dreptul de a-l folosi, iar acest drept este supus anumitor limite. Cum dreptul de a folosi bunul este o creanță corelativă unei obligații a locatorului, respectarea limitelor acestei creanțe face obiectul unor obligații asumate de locatar față de acesta.

Astfel, locatarul nu poate folosi bunul spre a-l prejudicia pe locator.[1] De asemenea, el trebuie să manifeste *diligență și prudență în folosirea bunului*, acestea apreciindu-se față de standardul de comportament al bunului proprietar în raport cu bunul său[2]. Culpa cea mai ușoară în raport cu acest standard antrenează răspunderea locatarului. De aceea, locatarul trebuie să conserve bunul în starea în care îl primește, prevenind orice deteriorare care nu rezultă în mod necesar din folosirea diligentă a bunului ținându-se seama și de vechimea acestuia[3]. De asemenea, el trebuie să întrețină bunul și, în consecință, prin derogare de la regimul de drept comun al reparațiilor, locatarul, iar nu locatorul, este obligat să efectueze *reparațiile locative*, adică reparațiile de întreținere curentă[4] și cele a căror necesitate rezultă din utilizarea normală a bunului[5].

În raport cu bunul dat în locațiune, locatarul este un simplu detentor precar. În consecință, el nu stăpânește bunul în putere proprie, ci în puterea proprietarului. Limitele „delegării" de putere din partea proprietarului nu includ și prerogativa dispoziției materiale de bunul

---

[1] Art. 1800 C. civ.
[2] A se vedea art. 1799, teza I C. civ.
[3] A se vedea și art. 1821 alin. (1) C. civ.
[4] Art. 1802 C. civ.
[5] Art. 1788 alin. (2) C. civ.

dat în locațiune, prerogativă rezervată acestuia. De aceea, locatarul trebuie *să nu modifice forma bunului*[1].

Fără acordul prealabil al locatorului, locatarul nu e îndrituit nici măcar să aducă *îmbunătățiri* bunului dat în locațiune. În consecință, regimul juridic al unor asemenea îmbunătățiri este diferit după cum îmbunătățirile s-au făcut cu sau fără acordul prealabil al locatorului[2]. Înainte de a examina aceste diferențe, este de observat că locatorul însuși ar trebui să refuze acest acord dacă nu este titularul dreptului de a dispune material asupra bunului, fie că este el însuși proprietar, fie că acest drept i-a fost dat de către proprietar. Ca regulă, locatorul care este uzufructuar sau locatar nu poate da un asemenea acord, iar dacă o va face va răspunde față de proprietarul al cărui drept ar fi astfel încălcat. Locatarul care se întemeiază pe acordul dat fără drept deși ar fi avut posibilitatea de a cunoaște acest aspect este la rândul său responsabil față de proprietar alături de locatorul care și-a depășit puterile.

Atunci când *îmbunătățirile se realizează cu acordul prealabil* al locatorului, acesta nu poate solicita locatarului ridicarea lor la încetarea contractului de locațiune. De asemenea, el poate fi obligat la despăgubiri pentru pierderile cauzate locatarului cu ocazia efectuării îmbunătățirilor. În calculul acestor despăgubiri se vor avea în vedere cheltuielile făcute de locatar pentru efectuarea îmbunătățirilor, eventualele prejudicii, materiale, corporale sau de altă natură, cauzate locatarului de efectuarea îmbunătățirilor, dar și folosul adus locatarului de îmbunătățirile efectuate prin utilizarea lor pe parcursul locațiunii fără o majorare corespunzătoare a cuantumului chiriei. Dreptul la despăgubiri este garantat cu un drept de retenție asupra bunului luat în locațiune[3].

În cazul în care locatarul aduce îmbunătățiri bunului dat în locațiune *fără acordul prealabil al locatorului,* acesta are dreptul de a decide la încetarea locațiunii dacă va păstra aceste îmbunătățiri sau dacă va solicita locatarului să le înlăture pe cheltuiala acestuia din urmă. Trebuie observat că păstrarea sau înlăturarea modificărilor făcute de locatar face obiectul unui drept al locatorului pe care acesta îl

[1] Art. 1800 C. civ.
[2] Art. 1823 C. civ.
[3] Art. 2495 alin. (1) C. civ.

poate exercita în mod discreționar. Locatarul nu are dreptul de a înlătura modificările pe care le-a adus bunului din proprie inițiativă. Dimpotrivă, o asemenea înlăturare a modificărilor pe care le-a adus ar fi o nouă încălcare a obligației locatarului de a nu aduce modificări formei bunului. Locatorul, în schimb, poate cere înlăturarea modificărilor și pe parcursul locațiunii, ca formă de executare în natură a obligației locatarului de a nu modifica forma bunului[1].

Dacă nu și-a exercitat acest drept, la încetarea locațiunii, legat de creanța corelativă obligației de restituire, locatorul are un drept potestativ care îi permite ca prin manifestarea sa unilaterală de voință să nască sau să stingă o situație juridică. Astfel, dacă optează pentru ridicarea lucrărilor, locatarul devine debitor al obligației de a face care ca obiect acțiunile necesare pentru înlăturarea modificărilor aduse bunului. Dacă restituirea este amânată pentru timpul necesar efectuării acestor acțiuni, locatarul răspunde pentru întârziere. Dacă locatorul optează pentru păstrarea lucrărilor, raporturile juridice cu locatarul se sting. Creanța de restituire nu este afectată. Locatarul nu are drepturi la despăgubiri sau la vreo altă formă de rambursare a cheltuielilor efectuate cu lucrările ridicate fără drept. În consecință, nu se pune problema unui drept de retenție asupra bunului dat în locațiune. Opțiunea de păstrare a lucrărilor se poate manifesta și tacit dacă locatorul în cunoștință de cauză cu privire la modificarea bunului solicită restituirea lui fără înlăturarea acestuia sau dacă, primind bunul, el nu obiectează în privința modificărilor aparente ale formei sale într-un termen scurt rezonabil în raport cu natura bunului și a modificărilor.

Indiferent de modul de exercitare a dreptului potestativ, locatorul are, distinct, un drept de a pretinde locatarului despăgubiri pentru orice pagubă cauzată lui prin modificarea formei bunului. Despăgubirile ar trebui să fie egale cu diferența dintre situația patrimonială a locatorului în urma efectuării modificărilor și aceea pe care el ar fi avut-o în absența acestora. De aceea, dacă este cazul, pentru calculul despă-

---

[1] Art. 1529 C. civ. Textul se referă la autorizarea instanței pentru ridicarea lucrărilor făcute cu încălcarea obligației de a nu face. Pe de altă parte însă, debitorul unei asemenea obligații poate proceda și voluntar la îndeplinirea cererii creditorului de a înlătura aceste lucrări. Aceste reguli sunt pe deplin aplicabile obligației locatarului de a nu modifica forma bunului, obligație care are natura unei obligații de a nu face.

gubirilor se va avea în vedere şi folosul patrimonial pe care modificarea bunului i l-a adus locatorului, folos care se scade din pierderea suferită de locator şi deci, din cuantumul despăgubirilor.

În fine, locatarul este ţinut *să nu schimbe destinaţia bunului,* prin întrebuinţarea pe care i-o dă acestuia. Destinaţia bunului este un factor de referinţă important pentru determinarea standardului de îndeplinire al mai multor obligaţii ce decurg din contractul de locaţiune, atât ale locatorului, cât şi ale locatarului. Principala obligaţie asumată de locator este aceea de a asigura locatarului folosinţa bunului potrivit destinaţiei. Bunul trebuie predat astfel încât să poată fi folosit pentru această destinaţie, trebuie menţinut în această stare, viciile sale se determină în raport cu împiedicarea sau limitarea folosirii pentru această destinaţie. Locatarul trebuie să menţină această destinaţie. Imposibilitatea întrebuinţării pentru această destinaţie conduce la încetarea contractului ş.a.m.d.

Destinaţia bunului este deci un element important în determinarea întinderii obligaţiilor ce decurg din contractul de locaţiune. Locatarului i se asigură o folosinţă limitată a bunului, iar această limită se determină, *inter alia* în funcţie de destinaţia bunului. În principiu, locatarul nu are dreptul de a determina această destinaţie. Acest drept ţine de prerogativa posesiei din conţinutul dreptului de proprietate, şi modul cum este el exercitat fixează întinderea unor alte prerogative, cum sunt aceea a folosirii sau culegerii fructelor. În consecinţă, locatarul nu are dreptul să modifice destinaţia bunului fixată de proprietar, destinaţie presupusă incorporată în câmpul contractual.

De aceea, pentru a determina destinaţia bunului, primul criteriu este convenţia expresă a părţilor. În absenţa unei asemenea convenţii exprese, părţile sunt prezumate a fi convenit în funcţie de natura bunului, destinaţia sa anterioară sau cea potrivit căreia locatarul îl foloseşte în concret[1]. Din formularea legiuitorului, rezultă că el nu instituie o ordine de preferinţă ori de subsidiaritate între aceste criterii, astfel încât ele trebuie avute în vedere în mod concomitent şi global.

Neexecutarea obligaţiei ca în folosirea bunului locatarul să manifeste prudenţă şi diligenţă şi să nu îi schimbe forma şi destinaţia

[1] Art. 1799 C. civ.

poate fi sancționată fie cu executarea silită în natură, în cazul și în măsura în care aceasta este posibilă, cu executarea silită prin echivalent sau cu rezilierea contractului, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit dreptului comun. Totuși, din formularea art. 1800 C. civ., potrivit căruia „(locatorul) poate *cere* ... rezilierea contratului", se poate deduce că, deoarece aprecierea acestei neexecutări este relativ dificilă și expusă la subiectivism, legiuitorul a derogat de la posibilitatea obținerii rezilierii pe calea declarației unilaterale a creditorului obligației neexecutate. În consecință, în lipsa unei stipulații contrare, locatorul va putea obține rezilierea pentru aceste motive numai pe calea unei hotărâri judecătorești, ceea ce va permite judecătorului ca înainte de reziliere să verifice în mod imparțial îndeplinirea sau neîndeplinirea obligațiilor locatarului.

47. OBLIGAȚIA DE A RESTITUI BUNUL LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Exceptând încetarea locațiunii prin dispariția fortuită a bunului, indiferent de modul de încetare a contractului de locațiune, la data acestei încetări devine scadentă obligația locatarului de a restitui bunul către locator. Bunul trebuie restituit la locul la care a fost predat, în starea în care a fost predat[1]. Până la proba contrară se prezumă că bunul a fost predat conform deci, în stare corespunzătoare întrebuințării potrivit destinației. În principiu, locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului față de starea în care a fost primit, cu excepția celor survenite fortuit sau cauzate de vechime și, în acest ultim caz, care n-au putut fi înlăturate de locatar prin reparații locative. Sunt, de asemenea, exceptate modificările aduse bunului de locatar cu acordul prealabil al locatorului[2].

Cu excepțiile menționate, locatarul răspunde pentru orice degradare survenită pe parcursul locațiunii, inclusiv cea cauzată prin incendiu, dacă nu dovedește că degradarea s-a produs fortuit.

---

[1] Art. 1821 C. civ.

[2] A se vedea supra, nr. 45.

Fapta unui terț care a cauzat degradarea poate fi considerată un caz fortuit numai dacă îndeplinește condiția ca evenimentul fortuit să fie extern. În schimb, locatarul răspunde și pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, de sublocatarul său sau de alte persoane cărora le-a îngăduit deținerea, folosința sau simplul acces la bun[1].

Există situații în care obligația de restituire a bunului luat în locațiune are caracter executoriu. Sfera acestor situații este pe de o parte delimitată prin forma în care s-a încheiat contractul de locațiune, iar pe de altă parte prin modul de determinare al scadenței restituirii. Sub primul aspect, obligația de restituire poate avea caracter executoriu numai atunci când contractul de locațiune s-a încheiat în formă autentică sau prin înscris sub semnătură privată înregistrat la organele fiscale. Sub al doilea aspect, contractul este titlu executoriu pentru obligația de restituire numai dacă, fie a fost încheiat pe durată determinată și încetează prin expirarea termenului stabilit prin contract sau potrivit legii[2], fie a fost încheiat pe durată nedeterminată și încetează prin expirarea termenului de preaviz[3].

Când restituirea trebuie dispusă de către instanța de judecată locatorul are de regulă alegerea între două mijloace procedurale pentru a obține un asemenea rezultat. El poate uza de o acțiune personală, prescriptibilă în termen de trei ani de la scadență, care ocrotește creanța corelativă obligației de restituire și poate fi introdusă numai împotriva locatarului debitor al acestei creanțe. Cum însă în cele mai multe cazuri locatorul este și titularul unui drept real asupra bunului, el va putea introduce acțiunea reală care protejează acel drept. Spre exemplu, proprietarul locator poate introduce acțiunea în revendicare. Acțiunea poate fi introdusă împotriva oricărui deținător al bunului, inclusiv locatarul al cărui contract a încetat și, în funcție de dreptul real protejat, poate fi imprescriptibilă sau prescriptibilă[4].

---

[1] Art. 1822 C. civ.

[2] Art. 1809 alin. (2) și (3) C. civ.

[3] Art. 1816 alin. (3) C. civ.

[4] Pentru modul cum operează această distincție, a se vedea M. Nicolae, *Tratat de prescripție extinctivă*, Ed. Universul Juridic, București, 2010, p. 1163.

Secţiunea a III-a
Sublocaţiunea şi cesiunea contractului de locaţiune

48. DELIMITARE ŞI RELAŢIE

Întrucât de regulă contractul de locaţiune nu este considerat încheiat în considerarea calităţilor personale ale locatarului, acesta poate să asigure unor alte persoane folosinţa bunului asupra căruia s-a încheiat contractul de locaţiune. La acest rezultat se poate ajunge fie prin cedarea contractului de locaţiune către un terţ, fie prin încheierea unui nou contract de locaţiune în care locatarul iniţial să figureze ca locator. În prima ipoteză avem de a face cu cesiunea locaţiunii, în cazul al doilea, discutăm despre un contract de sublocaţiune.

Cesiunea contractului de locaţiune poate fi totală dacă are ca obiect integral drepturile şi obligaţiile decurgând din locaţiune şi parţială dacă are ca obiect drepturile şi obligaţiile din contractul de locaţiune aferente folosinţei unei anumite părţi din bunul care face obiectul locaţiunii esenţiale. De asemenea, sublocaţiunea poate fi totală sau parţială după cum poartă asupra întregului bun că face obiectul locaţiunii iniţiale sau numai asupra unei părţi din acesta, fie că se are în vedere o cotă parte abstractă din folosinţa bunului, fie o parte materială a acestuia.

Menţionam că aceste posibilităţi de transfer al folosinţei[1] se întemeiază pe regula lipsei caracterului personal al contractului. Prin excepţie dacă bunul dat în locaţiune este mobil, sublocaţiunea şi cesiunea locaţiunii nu sunt permise decât cu acordul scris al locatorului. Acest acord poate fi dat sau la încheierea contractului iniţial, sau ulterior şi poate avea ca obiect fie un anumit contract de cesiune/sublocaţiune, fie orice contract din una sau alta din aceste categorii, fie o clasă de contracte determinată în funcţie de anumite trăsături[2].

Şi prin contract se poate limita libertatea locatarului de a asigura unei alte persoane folosinţa bunului. Art. 1806 C. civ fixează anumite

---

[1] Am în vedere rezultatul economic urmărit, nu neapărat mecanismul tehnic prin care acesta este atins.

[2] Art. 1805, teza finală C. civ.

reguli de interpretare a clauzelor care au un asemenea obiect. Astfel, interdicția de a încheia o sublocațiune o include și pe aceea de a ceda locațiunea. În schimb, interdicția de a ceda locațiunea nu o include pe aceea de a încheia un contract de sublocațiune. Interdicția de a încheia un contract de sublocațiune include atât sublocațiunea totală, cât și pe cea parțială. Interdicția de a încheia o cesiune a locațiunii include atât cesiunea totală, cât și cesiunea parțială a locațiunii.

Cât privește regimul juridic al celor două forme de transfer al folosinței, acesta este diferit în funcție de natura juridică diferită a celor două mecanisme de transfer.

49. CESIUNEA LOCAȚIUNII

Are natura juridică a unei cesiuni de contract consimțite de către locatar, în care locatorul este contractant cedat. De la data și prin efectul acordului dintre locatarul inițial și cesionar pentru încheierea contractului de cesiune a locațiunii, în raporturile dintre aceștia, cesionarul dobândește drepturile și este ținut de obligațiile locatarului cedent. Acest efect devine opozabil și locatorului cedat de la data notificării cesiunii sau a acceptării sale de către acel locator. În consecință, după această dată, locatorul se află în raporturi juridice directe cu cesionarul. În lipsa unei mențiuni contrare din partea locatorului, locatarul inițial încetează să mai fie ținut față de acesta pentru obligațiile decurgând din contract. El va răspunde însă pentru încălcarea obligațiilor săvârșite înainte de producerea efectelor cesiunii față de locator. Dacă nu își rezervă acest drept la notificarea sau acceptarea cesiunii, locatorul nu îi poate opune cesionarului excepții întemeiate pe încălcări anterioare ale obligațiilor de către locatarul inițial[1].

[1] Se aplică *mutatis mutandis* art. 1319 C. civ. Textul este redactat pornind de la regula potrivit căreia contractul poate fi cedat numai în cazul în care contractantul cedat consimte la aceasta [art. 1315 alin. (1) C. civ.]. Pentru cesiunea locațiunii de către locatar, la această regulă derogă în mod expres art. 1805 C. civ. În consecință, după părerea mea locatorul își va putea rezerva dreptul de a opune cesionarului excepțiile personale împotriva locatarului inițial oricând între data încheierii contractului de locațiune și aceea a expirării unui termen rezonabil pentru comunicarea poziției sale față de cesiunea contractului de locațiune.

Potrivit dreptului comun al cesiunii de contract[1], locatorul cedat poate să declare că nu îl liberează pe locatarul cedent de obligațiile sale decurgând din contractul de locațiune. Opinez că această declarație este valabilă dacă este făcută într-un termen scurt, rezonabil care curge de la formalitatea prin care cesiunea locațiunii produce efecte față de locatorul cedat. Şi în cazul formulării unei asemenea declarații, locatorul cedat va fi obligat numai față de cesionar după notificarea sau acceptarea cesiunii, dar dacă acesta din urmă nu își execută propriile obligații față de locatorul cedat, el se poate îndrepta atât împotriva locatarului cedent, cât şi împotriva cesionarului. Locatorul cedat este decăzut din dreptul de a-l urmări pe cedent pentru neexecutarea unei obligații a cesionarului, dacă nu i-a notificat cedentului această neexecutare în termen de 15 zile de la data la care ea a survenit. În cazul încălcărilor de durată ale obligațiilor contractuale, termenul de 15 zile se calculează de la încetarea încălcării.

50. SUBLOCAŢIUNEA

Este un contract de locațiune pe care locatarul inițial îl încheie în calitate de locator cu un nou locatar. În consecință, locatarul inițial poate fi numit şi sub-locator, iar noul locatar poate fi numit sub-locatar.

Întrucât va răspunde față de locator pentru faptele sub-locatarului ca şi pentru faptele sale proprii, locatarul inițial trebuie să nu consimtă la un contract de sublocațiune prin care limitele folosinței asigurate sublocatarului să fie mai largi decât acelea impuse de contractul de locațiune inițial sublocatorului însuşi. Astfel, spre exemplu, sublocațiunea nu va putea fi respectată dacă are o durată mai lungă decât a locațiunii inițiale, dacă prevede o altă destinație a bunului, dacă permite sublocatarului îmbunătățiri pe care sublocatorul nu avea dreptul să le aducă.

În principiu, contractul de sublocațiune produce efecte numai între părțile lui. În consecință, ca regulă, nu există raporturi juridice directe între locatorul inițial şi sublocatar, ci numai între: locatorul inițial şi locatarul inițial, pe de o parte, şi locatarul inițial şi sublocatar, pe de altă parte.

[1] Art. 1318 C. civ.

Prin excepție, art. 1807 pune la dispoziția locatorului principal o acțiune directă împotriva sublocatarului pentru toate obligațiile asumate de acesta din urmă prin contractul de sublocațiune. În special în legătură cu obligația de a plăti chiria, textul prevede că locatorul principal îl poate urmări direct pe sublocatar până la concurența chiriilor datorate de acesta din urmă în temeiul contractului de sublocațiune. Acțiunea directă nu va fi afectată nici în situația în care locatarul principal a cedat unui terț creanța corelativă obligației sublocatarului de a plăti chiria. Plățile anticipate făcute de sublocatar locatarului principal nu pot fi opuse locatorului principal, nici măcar dacă aceste plăți au făcut obiectul unor formalități de publicitate ce ar asigura opozabilitatea potrivit dreptului comun (cum este, spre exemplu, notarea în cartea funciară atunci când bunul ce face obiectul locațiunii și al sublocațiunii este un imobil).

Secțiunea a IV-a
Încetarea contractului

51. TABLOU GENERAL

Contractul de locațiune este supus modalităților de încetare care operează și în dreptul comun: anularea, nulitatea absolută, rezilierea. Codul civil cuprinde prevederi speciale asupra încetării contractului de locațiune, cu privire la următoarele modalități de încetare: decesul părților, denunțarea unilaterală, expirarea termenului, rezilierea, pieirea bunului dat în locațiune, desființarea titlului locatorului, înstrăinarea bunului dat în locațiune. Vom examina aceste dispoziții speciale în prezenta secțiune.

52. DECESUL PĂRȚILOR

În principiu, locațiunea nu ia sfârșit prin decesul vreuneia dintre părțile sale transmițându-se, ca regulă, moștenitorilor părții decedate. Prin excepție, totuși, în cazul locațiunii pe durată determinată, dacă locatarul decedează înainte de terminarea termenului, în patrimoniul moștenitorilor săi se naște un drept potestativ de a denunța contractul. Ca orice drept potestativ, și dreptul de denunțare unilaterală este afectat

de un termen de decădere, termen care este de 60 de zile de la data la care moștenitorii au luat cunoștință de moartea locatarului și de existența locațiunii[1].

Atunci când moștenitorii decid să denunțe unilateral contractul și notifică locatorului declarația de denunțare în termen contractul nu încetează imediat la momentul comunicării acestei declarații, ci, potrivit dreptului comun[2], la expirarea unui termen, rezonabil de preaviz care curge de la data acestei comunicări. Pentru stabilirea duratei acestui termen se va avea în vedere rațiunea instituirii lui și anume necesitatea de a acorda cocontractantului un interval de timp în care să poată lua măsurile adecvate pentru înlăturarea consecințelor prejudiciabile ale surprizei create prin stingerea raportului juridic succesiv la inițiativa celeilalte părți. În concret, termenul ar trebui să permită locatorului să găsească un alt locatar pentru bunul său. Cum în speță surpriza e cu atât mai mare cu cât locatorul se putea aștepta ca locațiunea să dureze până la expirarea termenului pentru care a fost convenită, apreciez că pentru stabilirea termenului de preaviz s-ar putea aplica prin analogie art. 1812 alin. (2), care are în vedere o situație similară[3].

53. DENUNȚAREA UNILATERALĂ

Reiese și din paragraful anterior că uneori legea prevede fapte juridice ce permit uneia dintre părțile contractului de locațiune să îi pună capăt prin denunțare unilaterală. De asemenea, în cazul locațiunilor pe durată determinată, părțile pot conveni ca una dintre ele sau ambele să aibă dreptul de a pune capăt contractului prin denunțare unilaterală. Totuși, acest mod de încetare a contractului este specific locațiunilor pe durată nedeterminată. În asemenea locațiuni, nu numai că dreptul fiecărei părți de a denunța unilateral contractul este recunoscut în absența unor clauze exprese, dar chiar dacă vor exista clauze prin care acest drept este înlăturat ori exercitarea lui este condiționată de plata unei contraprestații, acele clauze vor fi

---

[1] Art. 1820 C. civ.

[2] Art. 1276 alin. (2) C. civ.

[3] Pentru comentariul acestui text, a se vedea infra, nr. 58.

considerate nescrise[1]. În alți termeni, denunțarea unilaterală este un mod imperativ de încetare a contractului de locațiune încheiat pe durată nedeterminată.

Denunțarea contractului se confundă cu rezilierea. Pe când cea din urmă nu se poate obține de către o parte la contract decât pe temeiul unei neexecutări însemnate a obligațiilor contractuale de către cealaltă parte, cea dintâi reprezintă o manifestare de voință discreționară din partea autorului său care reprezintă exercitarea unui drept potestativ de a înceta raporturile contractuale cu cealaltă parte independent de vreo neexecutare din partea acesteia.

Partea care intenționează să denunțe contractul notifică celeilalte părți intenția sa cu respectarea unui termen de preaviz. Acest termen este menit să limiteze consecințele încetării intempestive a contractului de locațiune, potențial prejudiciabile pentru partea căreia i se comunică declarația de denunțare. Astfel, dacă denunțarea contractului este decisă de locator, termenul de preaviz permite locatarului să-şi procure folosința unui bun care să-i satisfacă nevoia anterior acoperită prin intermediul bunului luat în locațiune. În schimb, dacă declarația de denunțare provine de la locatar, termenul de preaviz îi permite locatorului să găsească un alt locatar cu care să contracteze pentru a-şi asigura continuitatea culegerii fructelor civile ale bunului său. În lipsa unei stipulații contractuale sau a unei dispoziții legale speciale, durata termenului de preaviz decurge din uzanțe specifice fiecărui tip de bun şi loc al executării contractului, şi începe să curgă la data notificării. Chiar dacă termenul de preaviz nu a fost menționat în notificarea de denunțare încetarea contractului se produce la data expirării termenului, dată până la care la care obligația de restituire devine exigibilă.

54. EXPIRAREA TERMENULUI LOCAŢIUNII

În cazul contractului de locațiune încheiat pe durată determinată, expirarea termenului are ca efect încetarea contractului şi exigibilitatea obligației de restituire a locatarului.

[1] Art. 1277 C. civ.

Totuși, dacă locatarul continuă detenția bunului executându-și obligațiile decurgând din contract și după expirarea termenului, iar locatorul nu se împotrivește acestei atitudini, legea interpretează conduita părților ca fiind un acord tacit, dar neîndoielnic pentru încheierea unui nou contract de locațiune[1]. Acest mecanism poartă numele de *tacită relocațiune*.

Tacita relocațiune operează numai dacă părțile nu au împiedicat producerea ei printr-o manifestare de voință neîndoielnică, de regulă expresă. Astfel, dacă prin contractul inițial nu a fost exclusă tacita relocațiune, oricare dintre părți poate comunica celeilalte că nu are intenția de a încheia un nou contract pe calea tacitei relocațiuni. Această comunicare poate avea loc oricând înainte de expirarea termenului contractului inițial, și chiar la data acestei expirări. Pentru o asemenea comunicare nu este deci necesară respectarea vreunui termen de preaviz deoarece părțile se pot aștepta ca, încheind un contract pe durată determinată, locațiunea să înceteze la expirarea acelei durate. În consecință, dacă ele ar fi interesate să încheie un contract de substituție (de ex. locatorul să găsească un nou locatar, sau locatarul un alt bun) ele au posibilitatea de a căuta un asemenea contract încă din cursul contractului inițial, a cărui durată o cunosc, astfel încât nu este nevoie să fie avertizate cu privire la încetarea lui.

Atunci când operează tacita relocațiune, noul contract ce se încheie astfel are în principiu un conținut identic cu contractul încetat prin expirarea termenului. Spre deosebire de Codul civil de la 1864, potrivit celui din 2009-2011, condițiile vechii locațiuni se aplică „inclusiv în privința garanțiilor". Apreciez că formularea textului nu permite conservarea rangului garanțiilor care însoțeau obligațiile părților din vechiul contract și atașarea lor la noile obligații, ci numai formarea, prin acord tacit, a unor noi garanții, având același conținut ca și cele vechi, însă având un rang propriu, care decurge dacă este cazul, din formalitățile de publicitate cărora aceste noi garanții le-au fost supuse.

Există o singură diferență între contractul expirat și cel încheiat prin tacita relocațiune. Pe când, prin ipoteză, cel dintâi era încheiat pe durată determinată, cel de-al doilea este considerat încheiat pe durată

[1] Art. 1810 C. civ.

nedeterminată, astfel încât va putea înceta prin denunțare unilaterală cu respectarea termenului de preaviz, la inițiativa oricăreia dintre părți.

55. REZILIEREA

Potrivit art. 1817 C. civ., atunci când fără justificare una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii. Textul reprezintă un cadru general aplicabil rezilierii contractului de locațiune și le completează pe acelea care prevăd rezilierea pentru neexecutarea anumitor obligații determinate decurgând din acest contract. La rândul său, acest text se completează cu dispozițiile privitoare la reziliere și rezoluțiune din materia dreptului comun al contractelor, și anume art. 1549-1554 C. civ.

56. IMPOSIBILITATEA FOLOSIRII BUNULUI

Dacă bunul nu mai poate fi folosit potrivit destinației, contractul de locațiune încetează de drept. Imposibilitatea de folosire trebuie să fie totală și definitivă. Ipoteza ce mai frecventă care conduce la o asemenea imposibilitate este distrugerea bunului. Într-o asemenea ipoteză, contractul încetează, iar locatorul nu este obligat să reconstruiască bunul sau să-l înlocuiască.

Dacă repararea bunului este posibilă cu investiții rezonabile raportate la valoarea bunului și a chiriei și într-un timp relativ scurt raportat la durata închirierii și la frecvența și natura folosirii bunului potrivit destinației convenite, atunci imposibilitatea de folosire nu este considerată definitivă, contractul de locațiune nu încetează de drept, locatorul este obligat să efectueze reparația, sub sancțiunile specifice acestei obligații.

În cazul în care imposibilitatea folosirii lucrului este parțială sau deși este totală, bunul poate fi readus în stare de folosință, locatarul poate cere rezilierea sau reducerea proporțională a chiriei. Opțiunea nu trebuie exercitată abuziv, dispozițiile privind imposibilitatea parțială de folosire trebuind corelate cu cele referitoare la viciile aparente și la obligația de efectuare a reparațiilor.

În consecință, atunci când bunul poate fi folosit parțial, iar lipsa de folosință poate fi remediată fără mari prejudicii pentru locatar, nu se pune problema încetării contractului, ci numai aceea a regimului juridic al deteriorării. În acest caz, în principiu, locatorul va fi obligat la reparație, dacă deteriorarea nu survine din culpa locatarului.

În toate cazurile, dacă imposibilitatea totală sau parțială de a folosi bunul nu poate fi justificată, locatorul datorează locatarului și daune-interese pentru prejudiciul cauzat. Locatorul se poate exonera de răspundere dacă demonstrează că imposibilitatea totală sau parțială de folosire a rezultat dintr-un caz fortuit, din culpa locatarului ori dintr-o lipsă a reparațiilor justificată printr-o excepție de neexecutare.

57. DESFIINȚAREA TITLULUI LOCATORULUI

După cum am arătat[1], pentru a-și putea executa obligația de a asigura locatarului folosința bunului dat în locațiune, locatorul trebuie să aibă el însuși dreptul de a folosi acest bun, inclusiv prin intermediul unei alte persoane.

Dacă dreptul locatorului de a folosi bunul este desființat pe parcursul locațiunii, contractul încetează de drept[2]. Această încetare produce efecte numai pentru viitor, chiar dacă desființarea titlului locatorului operează retroactiv. Soluția se justifică prin aceea că, până la desființare, titlul locatorului s-a bucurat de prezumția de validitate și eficacitate, prezumție la adăpostul căreia locatorul a putut asigura locatarului folosința bunului.

Încetarea locațiunii nu operează imediat dacă, la încheierea contractului, locatarul a ignorat cu bună-credință cauza desființării titlului locatorului. În acest caz, locațiunea va continua să producă efecte, în limita a cel mult un an de la desființarea titlului de folosință al locatorului. În acest scop, efectele în cauză se vor extinde asupra celui (re)devenit titular al dreptului de a folosi bunul. El va trebui să-i asigure locatarului continuarea folosinței bunului preluând în schimb toate drepturile locatorului din contractul de locațiune, inclusiv dreptul de a pretinde chiria. Dacă această continuare a locațiunii îi cauzează un

---

[1] A se vedea supra, nr. 37.

[2] Art. 1819 C. civ.

prejudiciu, titularul dreptului de a folosi bunul poate obține repararea acestui prejudiciu de la locatorul inițial, fie pe temei contractual, fie pe temei delictual, în funcție de cauza desființării titlului său.

De asemenea, dacă locațiunea încetează înaintea expirării perioadei convenite în urma desființării titlului locatorului pe care acesta nu o poate justifica față de locatar, cea din urmă va putea pretinde locatorului despăgubiri pe temei contractual, pentru prejudiciul pe care această încetare anticipată a contractului i-l cauzează.

58. ÎNSTRĂINAREA DE CĂTRE LOCATOR A DREPTULUI DE A FOLOSI BUNUL

În principiu, un contract de locațiune încetează la data înstrăinării bunului de către locator, deoarece după înstrăinare locatorul inițial nu mai poate asigura locatarului folosința bunului dat în locațiune.

Totuși, în beneficiul locatarului căruia nu i se poate imputa această înstrăinare, art. 1811 C. civ. admite multe excepții de la regulă:

- în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară – dacă locațiunea a fost notată;
- în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară – dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării;
- în cazul mobilelor supuse unor formalități de publicitate (fond de comerț, drepturi de proprietate industrială, nave, aeronave) – dacă locatarul a îndeplinit aceste formalități;
- în cazul celorlalte bunuri mobile – dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosința locatarului. Pentru a se întruni această cerință, bunul trebuie să îi fi fost predat locatarului, iar acesta trebuie să îl folosească în mod efectiv cu frecvența normală ținând cont de natura acestei folosințe.

În aceste ipoteze, contractul de locațiune se transferă dobânditorului bunului, care este obligat să-l respecte și să execute obligațiile locatorului inițial, subrogându-se în drepturile acestuia[1], inclusiv în privința garanțiilor date de locatar locatorului inițial[2]. În absența unei

[1] Art. 1813 C. civ.
[2] Art. 1814 C. civ.

prevederi speciale referitoare la acest aspect, apreciez că transferul produce efecte față de locatar de la data notificării sau acceptării sale de către acesta, potrivit regulilor generale ale cesiunii de contract[1]. În schimb, prin derogare de la dreptul comun, locatarul nu poate declara că nu îl liberează pe locatorul inițial[2]. Acesta din urmă rămâne însă răspunzător de prejudiciile cauzate locatarului prin neexecutarea obligațiilor sale, anterioară producerii față de locatar a efectelor transmiterii contractului.

Locatarul nu îi poate opune dobânditorului plata anticipată a chiriei către locatorul inițial ori cesiunea de către acesta din urmă a creanței la chirie în favoarea unui terț decât dacă în legătură cu aceste operațiuni s-au efectuat formalitățile de publicitate cerute de lege, sau dacă se dovedește că acestea au fost cunoscute de dobânditor la data încheierii contractului de dobândire. Cât privește formalitățile de publicitate, acestea diferă după cum bunul ce face obiectul locațiunii sau al înstrăinării este mobil sau imobil. În cazul în care bunul este imobil, publicitatea plății anticipate a chiriei sau a cesiunii de venituri ale imobilului se asigură prin notarea în cartea funciară. Dacă bunul este imobil, aceste operațiuni devin opozabile dobânditorului prin înscrierea lor la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare[3].

Prin derogare de la regulile amintite, contractul de locațiune poate să prevadă încetarea sa în caz de înstrăinare a bunului dat în locațiune[4]. În acest caz, încetarea nu operează de drept, ci numai de la data expirării unui termen de preaviz care curge de la momentul notificării înstrăinării către locatar. Termenul de preaviz în acest caz este dublul celui aplicabil potrivit uzanțelor în cazul încetării prin denunțare unilaterală a contractului încheiat pe durată nedeterminată asupra unui bun de același fel. Spre deosebire de Codul Cuza atunci când, cumulativ, contractul de locațiune a prevăzut încetarea în caz de înstrăinare, înstrăinarea i-a fost notificată locatarului, și contractul a fost executat până la expirarea termenului de preaviz menționat

---

[1] Art. 1317 C. civ.

[2] Vorbind despre „subrogarea" dobânditorului în obligațiile locatorului inițial, art. 1813 exclude posibilitatea ca acesta din urmă să rămână ținut de aceste obligații.

[3] Art. 1815 C. civ.

[4] Art. 1812 C. civ.

calculat de la notificare, locatarul nu are dreptul la despăgubiri din partea locatorului inițial pentru încetarea anticipată a locațiunii.

Din economia textelor, rezultă că dacă nu au fost îndeplinite condițiile de opozabilitate prevăzute de art. 1811, contractul de locațiune nu este opozabil dobânditorului, ceea ce înseamnă că acesta va putea solicita predarea imediată a bunului, de regulă printr-o acțiune reală. Locatarul evins printr-o asemenea acțiune se va putea îndrepta împotriva locatarului inițial, angajând răspunderea acestuia pentru evicțiune. Totuși, locatorul se va putea apăra de răspundere dacă demonstrează că neîndeplinirea formalităților de publicitate care ar fi condus la opozabilitatea contractului către dobânditor a fost cauzată exclusiv de conduita omisivă sau comisivă a locatarului.

Regulile menționate se aplică în mod corespunzător atunci când nu este înstrăinat bunul dat în locațiune ca atare, ci numai dreptul care îi permitea locatorului să îl folosească.

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY

CAPITOLUL AL V-LEA
CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ

Secţiunea I
Noţiune, caractere juridice şi validitate

59. NOŢIUNE

Potrivit art. 1851 C. civ., contractul de antrepriză este contractul prin care o parte, numită antreprenor, se obligă faţă de cealaltă parte, numită beneficiar sau client, să execute pe riscul său o anumită lucrare sau să presteze un anumit serviciu în schimbul unui preţ[1].

Obligaţia caracteristică pentru contractul de antrepriză este obligaţia antreprenorului de a executa o lucrare sau de a presta un serviciu. Noţiunile de „lucrare" şi „serviciu" sunt foarte largi şi pot avea ca obiect prestaţii materiale sau intelectuale. Intră în aceste noţiuni lucrări de construcţie, de croitorie, analize juridice, opere de artă sau alte opere intelectuale, programe software, servicii sau lucrări de consultanţă, servicii de educaţie, servicii de mentenanţă, de menaj, de restaurare etc. Obligaţia de a efectua lucrarea sau de a presta serviciul este în principiu o obligaţie de a face, dar prin excepţie chiar instituirea unei obligaţii de a nu face, asumată în schimbul unui preţ poate avea natura juridică a unui contract de antrepriză.

Noţiunile de lucrare sau serviciu fiind atât de largi, regimul juridic al contractelor care au ca obiect aceste activităţi s-a rafinat în timp pe măsura diversificării impuse de specializarea activităţilor economice. În consecinţă, din contractul de antrepriză s-au desprins în timp anumite tipuri de contracte, separate *de lege lata* de contractul de antrepriză prin natura obiectului lor, cum ar fi spre exemplu contractul de transport. Alte contracte care prevăd lucrări prestate cu titlu oneros,

---

[1] Asupra acestui contract, a se vedea T. Prescure, *op. cit.*, p. 149-164, M.-L. Belu Magdo, *Reglementarea contractului de antrepriză în actualul Cod civil*, în RDC nr. 5/2012, p. 7 şi urm.

cum ar fi, spre exemplu, contractul de antrepriză de construcţii, deşi rămân guvernate ca drept comun de regulile contractului de antrepriză, au fost dotate cu un set de reguli speciale în considerarea obiectului lor, devenind astfel o varietate de antrepriză. În cele ce urmează ne vom ocupa numai de regimul de drept comun al contractului, lăsând regimurile speciale pe seama unor lucrări viitoare.

Este definitoriu pentru contractul de antrepriză ca lucrarea sau serviciul să se execute pe riscul antreprenorului, astfel încât, dacă el nu îşi va putea executa obligaţia din cauze fortuite, nu va avea dreptul să pretindă remuneraţia. Din faptul că antreprenorul acţionează pe riscul său rezultă şi o independenţă decizională a antreprenorului în executarea lucrării sau prestarea serviciului. Ca profesionist, antreprenorul este îndrituit să ia deciziile tehnice necesare pentru a executa obiectul contractului convenit cu beneficiarul; în consecinţă, obligându-se faţă de beneficiar la un anumit rezultat, el este în principiu liber să aleagă mijloacele prin care va obţine acel rezultat, în funcţie de competenţa sa profesională în domeniul tehnic al lucrării sau serviciului. În consecinţă, antreprenorul nu are o poziţie de subordonare juridică faţă de beneficiar.

60. DELIMITARE

Trăsăturile definitorii ale contractului de antrepriză servesc delimitării sale faţă de alte contracte.

Astfel, faţă de contractul de muncă antrepriza se diferenţiază prin aceea că pe când salariatul este subordonat angajatorului şi lucrează pe riscul şi cu mijloacele acestuia, antreprenorul este independent în activitatea sa şi lucrează pe risc propriu şi, de regulă, cu mijloace proprii.

În raport cu contractul de *mandat*, temeiul delimitării este acela că, pe când mandatarul încheie acte juridice pe seama şi pe riscul mandantului, antreprenorul execută acte materiale sau intelectuale pe riscul său. De aceea, pe când mandatarul foloseşte ca regulă în executarea mandatului mijloacele mandantului, antreprenorul este chemat de regulă să utilizeze mijloacele proprii.

Delimitarea faţă de contractul de *vânzare* tinde să fie clarificată chiar printr-un text legal. Astfel, potrivit art. 1855 C. civ., contractul

este de vânzare, iar nu de antrepriză, atunci când, potrivit intenției părților, executarea lucrării nu constituie scopul principal al contractului, avându-se în vedere și valoarea bunurilor furnizate.

Prin urmare, atunci când, în schimbul unei sume de bani se transmite un echipament, iar transmițătorul se angajează să-i asigura dobânditorului serviciile de mentenanță a echipamentului pentru o anumită perioadă, contractul va fi de vânzare, iar nu de antrepriză de servicii, pentru că valoarea echipamentului este prin ipoteză mai mare decât valoarea întreținerii sale. În schimb, dacă printr-un contract, în schimbul unei sume de bani. o parte transmite proprietatea unui aparat (spre ex., telefon, decodor) angajându-se să-i furnizeze dobânditorului și serviciile de care se poate beneficia prin utilizarea acelui aparat, contractul poate fi calificat ca fiind de antrepriză în măsura în care aparatul este un simplu instrument necesar pentru utilizarea serviciilor care par a constitui scopul principal pentru care a contractat dobânditorul.

În fine, atunci când o parte se angajează să realizeze un bun cu materialele sale pentru cealaltă parte care se obligă, în schimb, să plătească o sumă de bani, contractul va fi de vânzare a bunului viitor sau de antrepriză, după cum în bunul rezultat ponderea cea mai importantă o au materialele din care a fost realizat sau activitatea de agregare a lor pentru realizarea bunului.

61. CARACTERE JURIDICE

În primul rând, contractul de antrepriză este *sinalagmatic* întrucât antrenează obligații reciproce și interdependente în sarcina ambelor părți.

În al doilea rând, el este de asemenea un contract *esențialmente oneros*, întrucât fiecare parte urmărește un folos patrimonial: clientul să obțină lucrarea sau serviciul, antreprenorul să obțină contraprestația. Dacă lucrarea sau serviciul sunt prestate în lipsa contraprestației contractul este un act dezinteresat nenumit și nu va fi supus regulilor antreprizei, ci dreptului comun al contractelor.

În al treilea rând, antrepriza este un contract *în principiu comutativ* pentru că existența și întinderea obligațiilor asumate nu depind în principiu de evenimente viitoare și nesigure pentru părți la încheierea lui.

În al patrulea rând, de regulă, contractul de antrepriză este *consensual* întrucât nu este supus unor condiții speciale de formă. Totuși, atunci când contraprestația datorată de client urmează să fie suportată din fonduri publice legea impune proceduri de încheiere a contractului specifice achizițiilor publice.

În al cincilea rând, textele noului Cod civil sunt astfel redactate încât rezultă că uneori contractul de antrepriză este cu *executare uno ictu,* iar alteori cu *executare succesivă.* În opinia mea aceste două posibilități pot fi conectate terminologic cu dihotomia antrepriză de lucrări/ antrepriză de servicii. În cazul antreprizei de lucrări, antreprenorul se obligă la o activitate ce tinde la unul sau mai multe obiecte unitare care satisfac scopul urmărit de beneficiar la încheierea contractului numai dacă fiecare obiect este livrat în ansamblul său (spre exemplu un costum, o construcție, o opinie juridică, un program de calculator, un portret). În cazul antreprizei de servicii, prestațiile antreprenorului sunt eşalonate în timp astfel încât clientul își realizează scopul pentru care a contractat pe măsura curgerii timpului şi a efectuării acestor prestații care au caracter succesiv sau continuu şi relativ omogen (spre exemplu servicii de training, servicii de telefonie, servicii de consiliere etc.).

Pentru antrepriza de lucrări prestațiile antreprenorului se stabilesc sub forma unor obiecte determinate (activități individual determinate); pentru antrepriza de servicii ele se stabilesc prin definirea unor categorii de activități (genuri de activități) şi a unei perioade de timp în care ele vor fi prestate. Într-o analogie cu obligația de a da, obligației de a face a antreprenorului de lucrări îi corespunde obligația de a da bunuri individual determinate, iar obligației de a face a antreprenorului de servicii îi corespunde obligația de a da bunuri de gen. Bunurile de gen devin determinate prin cântărire, măsurare, numărare; serviciile antreprenorului se determină în unități de timp.

În consecință, antrepriza de lucrări este un contract *uno ictu,* iar antrepriza de servicii este un contract cu executare succesivă. Chiar dacă realizarea anumitor lucrări presupune o anumită perioadă de timp, ea păstrează natura unei prestații *uno ictu,* eventual cu scadență amânată până la împlinirea unui termen necesar. Faptul că prestația la care se angajează beneficiarul se execută global sau în rate succesive

nu este decisiv în calificarea contractului. Plata globală a contraprestației fixate pentru un serviciu nu împiedică stabilirea ei în funcție de durata pe care este prestat serviciul. Plata în rate a contraprestației pentru o lucrare nu împiedică stabilirea contraprestației în mod global, în funcție de ansamblul lucrării.

Putem explica astfel și cea mai importantă diferență de regim juridic între antrepriza de lucrări și cea de servicii. Astfel, antrepriza de lucrări este un contract cu executare *uno ictu* și deci neexecutarea însemnată și fără justificare a unei obligații dă dreptul creditorului de a obține rezoluțiunea contractului care are efect retroactiv și presupune restituirea prestațiilor. Antrepriza de servicii este un contract cu executare succesivă și deci neexecutarea însemnată și fără justificare a unei obligații dă dreptul creditorului de a obține rezilierea contractului care nu are efect retroactiv și nu presupune restituirea prestațiilor deja executate decât în măsura în care nu s-au executat și contraprestații echivalente.

În al șaselea rând, dată fiind natura obligațiilor asumate de antreprenor, se admite că antrepriza are *adesea* caracter *intuitu personae,* cel puțin în privința calităților acestuia care ar avea un rol determinant în formarea voinței beneficiarului la încheierea contractului. Ca reflectare în planul executării acestui caracter personal manifestat la formarea contractului, din partea antreprenorului se așteaptă o anumită implicare a faptului său personal în executarea obligațiilor pe care și le-a asumat.

Dacă influența calităților personale avute în vedere de beneficiar la încheierea contractului asupra celor implicate de antreprenor în executarea contractului este neîndoielnică, ponderea acestor calități în cele două etape este foarte diferită de la un contract la altul, în funcție de împrejurările contractării și natura prestațiilor asumate de antreprenor. Spre exemplu, contractul prin care unui pictor i se comandă un portret va presupune realizarea lucrări în mod esențial prin faptul personal al pictorului. Dimpotrivă, contractul de antrepriză de construcții este de regulă interpretat în sensul că antreprenorul se angajează la faptul său personal numai în privința organizării și supravegherii calității lucrării urmând ca alte prestații necesitate de executarea obligațiilor sale să poată fi realizate și prin terți.

62. CONDIŢII DE VALIDITATE

Contractul de antrepriză este în toate cazurile un act de dispoziţie pentru antreprenor. În schimb, pentru beneficiar el poate fi act de conservare – spre exemplu, contractul pentru curăţarea unui costum, act de administrare – de exemplu, contractul pentru realizarea unui costum, sau act de dispoziţie – de exemplu contractul de antrepriză de construcţii pentru o casă sau un bloc.

Cât priveşte incapacităţile speciale, potrivit art. 1853, dispoziţiile art. 1.655 alin. (1) se aplică în mod corespunzător şi contractului de antrepriză. În consecinţă, cel care administrează un bun al altuia ori patrimoniul altuia sau care supraveghează o asemenea administrare nu poate încheia ca antreprenor un contract de antrepriză al cărui preţ să fie plătit din sume provenind din înstrăinarea sau exploatarea bunului sau patrimoniului administrat.

Sub aspectul obiectului, am făcut deja precizările necesare în ceea ce priveşte natura şi modul de determinare a lucrării sau serviciului. Cât priveşte preţul antreprizei acesta poate consta într-o sumă de bani, orice alt bun sau orice altă prestaţie. Dacă prestaţia este caracteristică unui alt contract special, contractul astfel încheiat va fi un contract mixt, cu dublă natură juridică, fiind supus concomitent reglementărilor contractului de antrepriză şi ale unui alt contract special.

Spre exemplu, dacă o parte asigură celeilalte folosinţa unui imobil al său în schimbul obligaţiei asumate de aceasta de a executa lucrări de consolidare a acelui imobil, contractul ce prevede aceste efecte este în acelaşi timp contract de locaţiune şi contract de antrepriză. Prin urmare, pe cât posibil, obligaţia de a asigura folosinţa bunului va fi supusă atât regimului obligaţiilor locatorului, cât şi celui al obligaţiei beneficiarului de a plăti preţul antreprizei; tot astfel, obligaţia de a efectua lucrările de consolidare este supusă atât regulilor care guvernează obligaţia antreprenorului, cât şi celor aplicabile obligaţiei de a plăti chiria. În caz de conflict inconciliabil între aceste reguli, se vor aplica acelea care derogă în cea mai mică măsură de la dreptul comun al contractelor. Dacă, pe lângă obligaţia de consolidare a imobilului, creditorul folosinţei acestuia îşi asumă şi alte obligaţii, de exemplu, de a plăti o sumă de bani sau de a transmite un alt bun, atunci contractul va rămâne de antrepriză numai în situaţia în care

prefigurarea consolidării imobilului a constituit motivul determinant al voinței de a contracta a debitorului obligației de a asigura folosința bunului – în caz contrar, contractul se califică doar ca locațiune.

Tot cu privire la prestația ce face obiectul obligației beneficiarului, în principiu aceasta trebuie să fie un preț serios și determinat sau cel puțin determinabil. Sub aspectul acestei ultime condiții, trebuie totuși remarcat că regimul acestei prestații derogă de la regula de drept comun conform căreia, dacă obiectul nu este determinat sau cel puțin determinabil în raport cu criteriile stabilite de părți, obligația este nulă. Deoarece antreprenorul este un profesionist, el poate fi presupus că lucrează la prețul pieței, iar clientul care nu a menționat contrariul poate fi presupus că acceptă acest preț. De aceea, un contract de antrepriză prin care nu s-au stabilit criteriile de determinare a prețului nu va fi nul pentru caracterul nedeterminabil al obiectului, ci va fi considerat[1] încheiat pentru prețul prevăzut de lege, calculat conform legii sau, în lipsa unor asemenea prevederi legale, pentru prețul stabilit în raport cu munca depusă și cheltuielile necesare executării lucrării sau prestării serviciului, avându-se în vedere și uzanțele existente care vor presupune, de regulă, și o marjă de profit pentru antreprenor.

Secțiunea a II-a
Efectele contractului

63. OBLIGAȚIA ANTREPRENORULUI DE A EXECUTA LUCRAREA SAU DE A PRESTA SERVICIUL

În funcție de natura concretă a lucrării sau serviciului care-i constituie obiectul, obligația antreprenorului poate fi de rezultat sau de diligență. Spre exemplu, obligația de a ridica o construcție este o obligație de rezultat, pe când obligația medicului de a-l trata pe pacient este o obligație de diligență.

Clasificarea obligațiilor în obligații de mijloace și de rezultat este prevăzută de art. 1481 C. civ. Textul atestă că distincția dintre cele 2 categorii de obligații se întemeiază pe obiectul lor și se repercutează asupra probei neexecutării obligației. Astfel, în cazul obligațiilor de

[1] Art. 1854 alin. (3) C. civ.

rezultat, acesta este inclus în obiectul obligației astfel încât neatingerea rezultatului implică neexecutarea obligației. În cazul obligației de mijloace, nu rezultatul, ci mijloacele necesare pentru atingerea lui, constituie obiectul obligației; în consecință neatingerea rezultatului nu este suficientă în sine spre a proba neexecutarea obligației.

Astfel, potrivit alin. (1), în cazul obligației de rezultat, debitorul este ținut să procure creditorului rezultatul promis. În caz de litigiu, beneficiarul are sarcina de a dovedi încheierea contractului, iar antreprenorul atingerea rezultatului; dacă această din urmă probă nu s-a făcut, atunci se prezumă că antreprenorul nu și-a executat obligațiile și că această neexecutare nu e justificată; ultimul aspect este, la rândul său, susceptibil de proba contrară, a cărei sarcină îi incumbă tot antreprenorului.

Alin. (2) al articolului de care ne ocupăm dispune că, în cazul obligațiilor de mijloace, debitorul este ținut să folosească toate mijloacele necesare pentru atingerea rezultatului promis. Rezultă din acest text că, în cazul unui litigiu asupra executării obligațiilor de mijloace, beneficiarul trebuie să demonstreze nașterea obligației, necesitatea utilizării unui anumit mijloc pentru atingerea rezultatului urmărit la contractare, precum și neîntrebuințarea acelui mijloc de către antreprenor. Răspunderea antrenorului nu este angajată decât dacă toate aceste trei aspecte sunt dovedite de beneficiar și numai dacă antreprenorul nu dovedește, la rândul său, că neexecutarea este justificată.

În fine, potrivit alin. (3) al aceluiași art. 1481, pentru a stabili dacă o obligație este de mijloace sau de rezultat, se va ține seama de: modul în care obligația este stipulată în contract; existența și natura contraprestației și celelalte elemente ale contractului; gradul de risc pe care îl presupune atingerea rezultatului; influența pe care cealaltă parte o are asupra executării obligației. Aceste criterii se aplică în mod cumulativ. Pentru contractul de antrepriză care este esențialmente oneros, dacă modul în care părțile au definit contractual obligațiile antreprenorului nu alungă îndoiala cu privire la calificarea lor, atunci se va avea în vedere natura rezultatului urmărit de către beneficiar prin încheierea contractului. Dacă acest rezultat se află în mod exclusiv în puterea și sub controlul antreprenorului, excluzând numai cauzele

fortuite, deci imprevizibile pentru părți la încheierea contractului, atunci obligația antreprenorului va fi considerată de rezultat. În schimb, dacă atingerea rezultatului depinde și de circumstanțe exterioare conduitei antreprenorului, pe care părțile le pot prevedea încă de la încheierea lui, atunci obligația asumată de acesta este de diligență. Sunt astfel, spre exemplu, obligația avocatului de a-și consilia clientul, a profesorului de a-și educa elevul etc.

În raport cu obligația antreprenorului de a executa lucrarea sau de a presta serviciul, Codul civil prevede două obligații accesorii, și anume obligația de a procura materialele necesare și obligația de a-l informa pe beneficiar.

64. OBLIGAȚIA DE A PROCURA MATERIALELE

Dacă prin natura ei executarea lucrării sau prestarea serviciului presupune o anumită materie primă sau punerea în aplicare a anumitor mijloace, atunci, în lipsă de stipulație contrară, antreprenorul este obligat să procure acele materii prime și mijloace. În acest sens, potrivit art. 1857 alin. (1) „Dacă din lege sau din contract nu rezultă altfel, antreprenorul este obligat să execute lucrarea cu materialele sale." De altfel, sub acest aspect se reia în materia contractului de antrepriză un principiu general al obligațiilor potrivit căruia debitorul trebuie să facă tot ce este necesar pentru executarea obligației.

Răspunderea antreprenorului pentru viciile materialelor pe care le furnizează este supusă aceloraşi reguli ca și răspunderea vânzătorului[1]. Totuși, pentru a distinge dacă viciile materialelor sunt ascunse sau aparente se va lua ca moment de referință momentul recepției lucrării de către beneficiar, iar ca standard al determinării viciilor, posibilitatea de a le constata printr-o verificare atentă, dar fără cunoștințe de specialitate, ținând cont de încorporarea materialelor în lucrare, astfel cum aceasta a fost recepționată.

Regula procurării materialelor de către antreprenor este supletivă de voință și părțile pot conveni ca serviciul să se presteze sau lucrarea să se execute cu materialul clientului. Atunci când prin derogare de la dreptul comun, materialele sunt procurate de beneficiar, antreprenorul

[1] Art. 1857 alin. (2) C. civ.

este obligat să le păstreze şi să le întrebuinţeze potrivit destinaţiei lor conform regulilor tehnice aplicabile, să justifice modul în care materialele au fost întrebuinţate şi să îi restituie beneficiarului tot ce a primit de la el şi nu a folosit în realizarea lucrării[1].

65. OBLIGAŢIA DE INFORMARE

Întrucât antreprenorul este prezumat specialist în domeniul antreprizei, iar beneficiarul este prezumat profan în acelaşi domeniu, legiuitorul a pus în sarcina antreprenorului o obligaţie de informare prevăzută de art. 1858 şi menită să răspundă în plan juridic decalajului informaţional iniţial dintre cele două părţi. Potrivit acestui text, antreprenorul trebuie să-l informeze neîntârziat pe beneficiar în cazul în care normala executare a lucrării, trăinicia ei ori folosirea potrivit destinaţiei ar fi pusă în pericol din una dintre următoarele categorii de cauze:

– viciile materialelor sau celorlalte mijloace puse la dispoziţie de beneficiar;

– instrucţiunile necorespunzătoare date de beneficiar;

– circumstanţe externe antreprenorului pentru care el nu este ţinut să răspundă.

Se observă că niciunul dintre aceşti factori nu există cu necesitate în contractul de antrepriză, ci ei pot exista în mod contingent. Obiectul obligaţiei de informare sunt deci factorii care influenţează executarea obligaţiei antreprenorului şi care totuşi, în mod excepţional faţă de structura de drept comun a acestei obligaţii, nu se află sub controlul său. În raport cu asemenea factori exteriori, antreprenorul nu trebuie să rămână inert clamând apoi exonerarea sa de răspunderea pentru viciile lucrării provenind din cauze străine. Dimpotrivă, atunci când percepe dezvoltarea unor asemenea cauze străine, antreprenorul trebuie să îl informeze neîntârziat pe beneficiar urmând ca în caz contrar să răspundă, dar nu pentru faptul că o cauză neimputabilă antreprenorului a deteriorat calitatea lucrării ori a împiedicat realizarea ei, ci pentru că nu l-a informat pe beneficiar despre aceasta atunci când deteriorarea sau împiedicarea puteau fi evitate.

---

[1] Art. 1857 alin. (3) C. civ.

Că acesta este rostul îndeplinirii de către antreprenor a obligației de informare rezultă din efectele juridice ale executării sale[1]. În cazul în care clientul nu remediază deficiențele semnalate de antreprenor, într-un termen rezonabil în raport cu împrejurările, acesta din urmă are, în principiu, alegerea fie de a continua lucrarea pe riscul beneficiarului, fie de a rezilia sau rezolvi contractul. Alegerea antreprenorului se face fie prin comunicarea către beneficiar a declarației de reziliere ori de rezoluțiune sau a cererii de chemare în judecată pentru pronunțarea sau constatarea rezilierii sau rezoluțiunii, fie prin notificarea continuării lucrării pe riscul clientului.

Antreprenorul care a semnalat riscurile care ar afecta lucrarea în urma instrucțiunilor date de beneficiar nu are dreptul de a continua lucrarea ignorând aceste instrucțiuni. El trebuie să-l convingă pe beneficiar să retragă instrucțiunile defectuoase, iar dacă nu o face, poate decide fie rezoluțiunea sau rezilierea contractului, fie continuarea lucrării pe riscul beneficiarului și conform instrucțiunilor lui. Chiar în cazul în care beneficiarul nu reacționează la informațiile furnizate, în absența oricărei comunicări, antreprenorul trebuie să continue executarea lucrării, pe riscul său, potrivit dreptului comun, iar acest risc trece asupra beneficiarului numai la notificarea lui în acest sens și numai în privința riscului în legătură cu care s-a făcut informarea.

Deși în principiu antreprenorul are alegerea între a trimite o asemenea notificare și a rezilia sau rezolvi contractul, prin excepție, atunci când deficiențele semnalate sunt de natură să amenințe sănătatea sau integritatea corporală a persoanelor, iar beneficiarul nu le-a înlăturat, antreprenorul are obligația de a cere rezilierea sau rezoluțiunea contractului, sub sancțiunea ca, în cazul continuării executării contractului să preia în sarcina sa riscul pe care l-a semnalat (eventual alături de beneficiar, dacă i-a notificat continuarea lucrării pe riscul beneficiarului) și să răspundă pentru toate prejudiciile cauzate de producerea acelui risc, nu numai beneficiarului, ci și terților. Din formularea textului rezultă că antreprenorul care dorește să continue lucrarea în ciuda riscului semnalat își îndeplinește obligația legală dacă doar formulează și susține cererea de declarare (judiciară) a

[1] A se vedea art. 1859 C. civ.

rezoluțiunii sau rezilierii, fără a fi obligat să o declare el însuși. Dacă această cerere a fost însă respinsă și viciul pe care a fost întemeiată cauzează prejudicii corporale, antreprenorul va răspunde pentru acestea dacă partea interesată demonstrează că acțiunea în rezoluțiune sau în reziliere a fost respinsă ca urmare a modului defectuos în care antreprenorul a condus procesul.

66. RISCUL PIEIRII FORTUITE A LUCRĂRII ÎNAINTE DE RECEPȚIE

Antreprenorul lucrează, în principiu, pe riscul său. Dacă lucrarea a pierit fortuit înainte de recepție, antreprenorul care a procurat materialul este obligat să o refacă pe cheltuiala sa, cu respectarea termenelor de execuție inițiale, aplicându-se, dacă este cazul, numai efectul de suspendare a executării obligației pe care îl are forța majoră temporară[1].

Cu privire la materiale, înainte de recepție, ca regulă, beneficiarul va suporta doar riscul pieirii fortuite a materialelor sale. În consecință, în situația derogatorie în care materialele sunt procurate de către beneficiar, iar pieirea fortuită a lucrării antrenează și pierderea materialelor, beneficiarul va trebui să furnizeze antreprenorului alte materiale[2]. Și în acest caz însă, antreprenorul trebuie să refacă lucrarea. Numai dacă lucrarea a pierit din cauza viciilor materialelor procurate de beneficiar, beneficiarul este dator sa suporte integral costul refacerii lucrării. Chiar și în acest caz însă, antreprenorul va trebui să acopere aceste cheltuieli, inclusiv cu privire la materiale, dacă beneficiarul dovedește că viciile materialelor erau puteau și trebuiau să fie constatate de către antreprenor anterior pieirii lucrării, iar acesta nu l-a informat pe beneficiar.

În caz de pieire fortuită a lucrării înainte de recepție, beneficiarul nu este obligat să plătească prețul acesteia decât dacă antreprenorul reface lucrarea și după recepția acesteia. Această regulă nu se aplică în cazul în care pieirea este cauzată de culpa beneficiarului sau de viciile

[1] Art. 1860 alin. (1) C. civ.
[2] Art. 1860 alin. (2) C. civ.

materialelor pe care el le-a procurat, vicii care, fie nu au putut fi constatate de antreprenor, fie au făcut obiectul informării şi trecerii asupra beneficiarului a riscurilor continuării lucrării.

67. CONTROLUL BENEFICIARULUI ASUPRA EXECUTĂRII LUCRĂRII DE CĂTRE ANTREPRENOR

Potrivit art. 1861 C. civ., beneficiarul are dreptul ca, pe cheltuiala sa, să controleze lucrarea în cursul executării ei, fără a-l stânjeni în mod nejustificat pe antreprenor, precum şi să-i comunice acestuia observaţiile sale. Tehnic vorbind, acest drept are natura juridică a unei creanţe corelative obligaţiei antreprenorului de a îi prezenta lucrarea şi de a nu face nimic de natură să împiedice accesul beneficiarului la aceasta.

Pentru beneficiar, controlul lucrării nu este o obligaţie. Antreprenorul nu se va putea exonera de răspundere pe motiv că beneficiarul putea controla lucrarea şi nu a controlat-o, sau pe motiv că, deşi a controlat-o şi ar fi putut observa cu acel prilej anumite deficienţe, el nu a semnalat acele deficienţe.

68. RECEPŢIA LUCRĂRII

Pe când serviciile sunt de regulă primite de beneficiar pe măsură ce sunt prestate, în cazul antreprizei de lucrări, după terminarea lucrării ea trebuie predată beneficiarului, care este obligat să o recepţioneze. Potrivit art. 1862, de îndată ce a finalizat lucrarea, antreprenorul are obligaţia de a-i comunica beneficiarului acest aspect şi de a-l convoca la recepţie. Convocarea trebuie să lase la dispoziţia beneficiarului un termen rezonabil în care acesta să se poată prezenta pentru recepţie. Caracterul rezonabil al termenului se apreciază în raport cu natura lucrării şi uzanţele în domeniu, cu durata efectuării ei, cu previzibilitatea finalizării ei la momentul convocării, cu particularităţile perioadei de finalizare şi orice alte împrejurări relevante cunoscute antreprenorului la data convocării. Beneficiarul trebuie să se prezinte la locul unde se află lucrarea, care în principiu este domiciliul sau sediul antreprenorului de la data încheierii contractului, potrivit

art. 1494 alin. (1) lit. c) C. civ. În acel loc, beneficiarul va verifica lucrarea iar dacă nu prezintă vicii aparente o va recepționa și, dacă este cazul, o va ridica.

În cazul în care, cu ocazia verificării, se constată vicii aparente, beneficiarul trebuie să le comunice antreprenorului. Beneficiarul nu poate angaja ulterior răspunderea antreprenorului pentru neconformitatea aparentă a lucrării decât dacă a formulat rezerve în legătură cu această neconformitate la data recepției. În cazul în care beneficiarul nu s-a prezentat pentru verificare în termenul rezonabil ce i-a fost acordat ori a refuzat, fără justificare să efectueze recepția în acel termen, recepția se consideră făcută fără rezerve la data expirării termenului.

Dacă antreprenorul a lucrat cu materialele sale, proprietatea bunului rezultat prin efectuarea lucrării asupra acestor materiale se transmite către beneficiar la data recepției. Indiferent de proveniența materialelor, tot la data recepției și riscul pieirii fortuite a lucrării trece de la antreprenor asupra beneficiarului. Antreprenorul răspunde însă dacă pieirea a fost cauzată de vicii aparente sesizate antreprenorului la recepție sau de vicii ascunse care se ivesc în termenul de garanție. În lipsa unei dispoziții speciale contrare, regimul răspunderii pentru neconformitatea aparentă sau ascunsă se stabilește în funcție de aceleași reguli ca și acelea aplicabile răspunderii corespunzătoare a vânzătorului.

În cazul în care antreprenorul a fost obligat sa execute lucrarea cu materialul beneficiarului sau să presteze un serviciu cu privire la un bun pe care beneficiarul i l-a predat în acest scop, iar beneficiarul nu ridică bunul în termen de 6 luni de la data la care trebuia efectuată recepția, antreprenorul are dreptul ca, după ce l-a înștiințat în scris pe beneficiar, să vândă bunul cu diligența unui mandatar gratuit al beneficiarului[1]. După reținerea prețului lucrării și a cheltuielilor de vânzare, antreprenorul va consemna diferența la dispoziția beneficiarului. Dispozițiile privind vânzarea bunului de către antreprenor nu sunt aplicabile în cazul în care, înainte de încheierea contractului de vânzare, beneficiarul a introdus împotriva antreprenorului o acțiune

[1] Art. 1868 C. civ.

întemeiată pe neexecutarea sau pe executarea necorespunzătoare a lucrării.

De asemenea, aceste dispoziții nu se aplică în cazul în care recepția nu trebuie urmată de ridicarea bunului. Pornind de la ipoteza expres delimitată a textului, rezultă că art. 1868 nu se aplică nici atunci când antreprenorul a utilizat propriile sale materiale în realizarea lucrării care trebuie totuși ridicată de către beneficiar. Diferența nu poate fi explicată decât prin aceea că atunci antreprenorul a lucrat cu propriile sale materiale, contractul de antrepriză este translativ de proprietate în privința bunului rezultat din lucrare. În consecință, dacă beneficiarul întârzie ridicarea, antreprenorul îl poate sancționa obținând rezoluțiunea contractului și, redevenind proprietarul bunului. Cum lucrarea, ca prestație de a face, nu este susceptibilă de restituire în natură, antreprenorul poate vinde către un terț bunul rezultat din executarea contractului desființat, obligându-l în plus pe beneficiar să plătească cu titlu de daune-interese diferența între prețul antreprizei desființate și prețul obținut din vânzare. Cum, pentru această situație, dreptul comun permite acest mecanism eficient de sancționare a beneficiarului pentru neîndeplinirea obligației de a ridica bunul, nu era necesar ca un mecanism specific să fie consacrat de textele speciale referitoare la antrepriză.

69. OBLIGAȚIA DE A PLĂTI PREȚUL

În cazul antreprizei de lucrări, dacă părțile nu au prevăzut altfel, antreprenorul este obligat să plătească prețul la data și la locul recepției.

Regimul juridic al cuantumului prețului diferă în funcție de modul cum l-au determinat părțile.

Astfel, *prețul estimat* privește ipoteza în care, la încheierea contractului, antreprenorul a estimat prețul lucrărilor sau serviciilor pe care urma să le procure, iar beneficiarul a încheiat contractul pe baza acestei estimări. În situația în care, la data exigibilității prețului, antreprenorul cere un preț mai mare decât cel estimat, clientul nu este ținut să plătească diferența față de prețul estimat decât dacă ea rezultă din lucrări sau servicii care fie au fost necesare pentru executarea obligațiilor asumate inițial de antreprenor, fie au fost convenite ulterior

cu clientul, şi care nu puteau fi prevăzute de către antreprenor la data încheierii contractului[1].

Un preţ este calificat ca fiind *preţ de deviz* dacă este stabilit în funcţie de valoarea lucrărilor sau a serviciilor, la rândul său apreciată în funcţie de costul materialelor şi preţul muncii necesare pentru lucrare. În această situaţie, beneficiarul suportă sau beneficiază de variaţiile de cost, astfel încât pe parcursul executării lucrării el poate pretinde antreprenorului să îl informeze în legătură cu stadiul lucrărilor şi cheltuielile efectuate pentru acestea, precum şi, în caz de contestare, să dovedească aceste cheltuieli.

Preţul forfetar este cel stabilit global pentru lucrare sau pentru o unitate de timp de prestare a serviciilor. În consecinţă, antreprenorul nu poate pretinde un preţ mai mare motivând că lucrarea a necesitat mai multă muncă ori cheltuieli mai ample, dar nici beneficiarul nu poate solicita să plătească un preţ mai mic pe motiv că antreprenorul ar fi prestat mai puţină muncă, ori costurile suportate ar fi fost inferioare celor previzibile la momentul încheierii contractului.

Preţul forfetar rămâne neschimbat dacă părţile nu au convenit altfel, chiar şi dacă, pe parcursul executării lucrării, acesteia i s-au adus modificări faţă de proiectul iniţial. Într-o asemenea situaţie antreprenorul căruia clientul îi cere o modificare ar trebui să nu accepte această modificare decât după ce îl informează pe beneficiar în legătură cu costul ei şi după ce obţine acceptarea beneficiarului pentru acest cost. În caz contrar, se consideră că antreprenorul care a acceptat să execute modificarea, a acceptat şi suportarea costului ei în cadrul preţului iniţial convenit, astfel încât el nu va putea pretinde ulterior un preţ mai mare.

În practică, este uneori dificil de determinat în care dintre cele trei situaţii se încadrează un contract dat. Spre exemplu, dacă în cursul negocierilor, antreprenorul prezintă o estimare, iar în contractul convenit la finalul negocierilor se prevede numai preţul global rezultat din acea estimare, în opinia mea sunt aplicabile regulile preţului forfetar, iar nu ale preţului estimat. Numai dacă preţul contractual este stabilit în funcţie de elemente menţionate în estimare fără să se convină şi asupra cuantumului ce rezultă din aplicarea lor, se vor aplica regulile

[1] Art. 1865 C. civ.

prețului estimat. De pildă, antreprenorul estimează un anumit preț al lucrării precizând activitățile, volumul lor și valoarea fiecărei activități, iar contractul convenit nu limitează numărul sau volumul activităților, ci precizează numai lucrarea și valoarea pe unitatea de timp a fiecărui tip de activitate dintre cele inițial estimate. În acest caz, deși nu a fost inclus expres în contract, este de presupus că părțile au avut în vedere prețul estimat inițial de antreprenor, aplicându-se regimul juridic aferent.

În alte cazuri, contractul prevede atât un preț global, cât și defalcarea pe activități și componentele de cost pe care le presupune fiecare activitate. În asemenea situații contractul reunește elementele de determinare ale prețului forfetar și ale prețului de deviz, care au consecințe juridice radical diferite. Întrucât modul de determinare a prețului de către părți lasă să persiste o îndoială în privința calificării prețului ca fiind forfetar sau de deviz, în măsura în care această îndoială nu poate fi înlăturată în alt mod, interpretarea se va face în favoarea debitorului obligației de a plăti prețul, beneficiarul[1], care în plus este și profan, parte slabă în contractul încheiat cu antreprenorul profesionist. În consecință, beneficiarul va datora minimul dintre cuantumul care rezultă din aplicarea mecanismului prețului de deviz și a celui corespunzător prețului forfetar.

Fără a distinge în funcție de modul în care prețul a fost determinat, art. 1869 prevede că pentru garantarea plății prețului datorat pentru lucrare, antreprenorul beneficiază de o ipotecă legală asupra lucrării constituită și conservată în condițiile legii. Trimiterea finală se referă la secțiunea Codului rezervată ipotecilor legale. Ipotecile legale sunt imobiliare. În consecință, art. 1869 se va aplica numai atunci când lucrarea sau serviciul se efectuează asupra unui imobil. Potrivit art. 2386, pct. 6, beneficiază de ipotecă legală arhitecții și antreprenorii care au convenit cu proprietarul să edifice, să reconstruiască sau să repare un imobil, ipoteca având ca obiect acel imobil și garantând sumele datorate arhitecților, respectiv antreprenorilor numai în limita sporului de valoare realizat prin contribuțiile fiecăruia dintre ei. Cum de regulă o lucrare din genul celora la care se referă textul presupune contribuții cumulate ale arhitectului și antreprenorului de

[1] Art. 1269 C. civ.

construcții, sporul de valoare adus de contribuția fiecăruia se va determina direct proporțional cu prețul convenit cu fiecare dintre ei pentru acele contribuții raportat la sporul de valoare global adus de lucrarea care le-a integrat.

Secțiunea a III-a
Raportul dintre contractul de antrepriză și alte contracte încheiate în legătură cu obiectul său

70. CONTRACTUL DE SUBANTREPRIZĂ

După cum am menționat[1], există numeroase cazuri în care calitățile personale ale antreprenorului în considerarea cărora contractează beneficiarul privesc organizarea activităților implicate în executarea lucrării sau numai o parte dintre aceste activități. În consecință, în aceste cazuri, antreprenorul își poate executa obligația și prin intermediul unor alte persoane cu care poate încheia contracte având ca obiect executarea unei părți din lucrare.

Astfel, potrivit art. 1852 C. civ., antreprenorul poate încheia în calitate de beneficiar contracte de subantrepriză prin care încredințează unuia sau mai multor subantreprenori executarea unor părți din lucrare. Asemenea contracte se pot încheia în legătură cu orice parte a lucrării contractate de antreprenorul principal cu clientul, exceptând acele părți din lucrare care presupun aplicarea calităților personale ale antreprenorului care au fost determinante pentru consimțământul beneficiarului.

În toate cazurile, în raporturile cu clientul, antreprenorul principal răspunde pentru fapta subantreprenorilor la fel ca pentru propria sa faptă. Raporturile dintre antreprenorul principal și subantreprenori sunt guvernate de dispozițiile referitoare la contractul de antrepriză. În schimb, cu rezerva acțiunii directe a subantreprenorilor, la care mă voi referi în paragraful următor, între beneficiar și sub-antreprenori nu există raporturi contractuale. Totuși, neexecutarea culpabilă de către subantreprenor a obligațiilor asumate prin contractul său cu

[1] Supra, nr. 62.

antreprenorul este o faptă ilicită şi poate antrena răspunderea sa delictuală pentru prejudiciul cauzat beneficiarului.

71. ACŢIUNEA DIRECTĂ A SUBCONTRACTANŢILOR

Potrivit art. 1856, în măsura în care nu au fost plătite de antreprenor, persoanele care, în baza unui contract încheiat cu acesta, au desfăşurat o activitate pentru prestarea serviciilor sau executarea lucrării contractate au acţiune directă împotriva beneficiarului până la concurenţa sumei pe care acesta din urmă o datorează antreprenorului la momentul introducerii acţiunii. Câteva observaţii se impun în legătură cu această dispoziţie legală.

În primul rând, faţă de Codul de la 1864, sfera persoanelor având calitate activă în acţiunea directă împotriva beneficiarului a fost extinsă în noul Cod la orice persoane care au încheiat contracte cu antreprenorul, inclusiv salariaţii, meşteşugarii folosiţi de acesta, precum şi subantreprenorii. Nu sunt însă incluse persoanele care, fără a fi contractat cu antreprenorul, au acţiune directă împotriva acestuia în virtutea unor contracte încheiate cu subantreprenorii săi (sub-subantreprenorii). De asemenea, nu sunt incluse persoanele care au o acţiune în răspundere delictuală împotriva antreprenorului pe temeiul lucrării executate de acesta în executarea contractului de antrepriză. Ei se pot eventual îndrepta împotriva beneficiarului numai pe temeiul răspunderii delictuale a acestuia din urmă, în măsura în care condiţiile răspunderii sunt întrunite în ceea ce-l priveşte.

În al doilea rând, contractanţii antreprenorului trebuie să îşi fi executat propriile lor obligaţii şi numai apoi pot introduce acţiunea directă având ca obiect contraprestaţia datorată de antreprenor în schimbul acestei executări. În cazul în care, în temeiul convenţiilor lor cu antreprenorul: acesta le datora plăţi în avans, ei nu vor putea pretinde beneficiarului să facă aceste plăţi decât dacă au renunţat la beneficiul termenului ce afecta propriile lor obligaţii şi le-au executat deşi avansul nu fusese plătit.

În al treilea rând, acţiunea directă este admisibilă doar în limita sumei datorate de beneficiar antreprenorului la momentul introducerii acţiunii. Aceasta înseamnă că, atât timp cât datoria beneficiarului nu a ajuns la scadenţă pentru că, spre exemplu, lucrarea nu a fost

recepționată, subcontractanții antreprenorului nu vor putea pretinde plata acestei datorii. De asemenea, dacă beneficiarul a făcut plăți în avans față de antreprenor, aceste plăți sunt opozabile subcontractanților antreprenorului în măsura în care pot fi dovedite față de aceștia.

Secțiunea a IV-a
Încetarea contractului

72. DECESUL PĂRȚILOR

Contractul de antrepriză este supus modurilor de încetare de drept comun, cu particularitățile și adăugirile prevăzute pentru această materie prin dispozițiile speciale. Asemenea dispoziții privesc cazurile în care operează încetarea contractului prin decesul părților și prin rezoluțiune sau prin reziliere.

În ceea ce privește încetarea contractului prin decesul părților, se distinge între decesul beneficiarului și decesul antreprenorului.

În ceea ce privește *decesul beneficiarului,* acesta nu determină încetarea contractului, decât dacă face imposibilă sau inutilă executarea sa[1]. Primul caz survine atunci când lucrarea nu se putea efectua decât cu participarea persoanei beneficiarului (spre exemplu, servicii de educație în sens larg). Al doilea caz vizează ipoteza în care antrepriza servea unei nevoi personale a beneficiarului, care dispare odată cu acesta (spre exemplu, croirea unui costum pentru beneficiar).

Deși textele speciale nu prevăd expres, exigența executării cu bună-credință a contractelor îi obligă pe moștenitorii beneficiarului să notifice antreprenorului decesul autorului lor de îndată ce iau cunoștință despre deces și despre existența contractului de antrepriză, urmând ca în caz contrar antreprenorul să îi oblige la despăgubiri pentru prejudiciul cauzat lui prin continuarea executării lucrării după data acestei luări la cunoștință. În schimb, pentru lucrarea deja efectuată până la acea dată, antreprenorul nu poate cere despăgubiri ori o parte din prețul antreprizei în virtutea principiului potrivit căruia el suportă riscul contractului.

[1] Art. 1870 C. civ.

Decesul antreprenorului determină încetarea contractului atunci când continuarea executării lui ar presupune faptul personal al antreprenorului[1]. În acest caz de încetare a contractului pentru acest motiv, dacă antrepriza este de lucrări, beneficiarul este ţinut să recepţioneze lucrarea, deşi aceasta este prin ipoteză realizată numai parţial, dar numai dacă o poate folosi. Consider că s-a avut în vedere nu numai folosirea părţii din lucrare conform destinaţiei căreia îi servea prin natura sa bunul realizat prin efectuarea ei, ci şi folosirea prin încorporarea părţilor déjà realizate într-o lucrare ulterioară servind unei asemenea utilizări. Practic, numai atunci când antreprenorul şi-a încălcat obligaţia, începând lucrarea într-un asemenea mod încât ea n-ar fi putut fi continuată pentru realizarea conformă obiectului contractului, beneficiarul poate refuza recepţia. Recepţionând lucrarea realizată parţial, beneficiarul va fi ţinut să plătească şi preţul convenit cu antreprenorul în proporţie cu partea din lucrare pe care o poate folosi. Pentru a se stabili ce proporţie din lucrarea contractată o reprezintă partea din lucrare ce se poate folosi se va avea în vedere valoarea acestei părţi, inclusiv cheltuielile pe care realizarea ei le-a presupus.

În situaţia în care lucrarea a fost precedată de anumite pregătiri, cum ar fi redactarea anumitor planuri sau colectarea anumitor materiale, beneficiarul are dreptul de a cere predarea acestor planuri sau materiale, plătind o indemnizaţie adecvată în raport cu costul pregătirilor în cauză.

Regulile privind încetarea contractului prin decesul antreprenorului de aplică şi în cazul în care acesta devine *incapabil de a executa contractul.* Se are în vedere o alterare a stării fizice sau psihice a antreprenorului care antrenează, în mod obiectiv, demonstrabil, pierderea calităţilor personale care au fost determinante pentru client la încheierea contractului.

73. REZOLUŢIUNEA ŞI REZILIEREA

Din nou trebuie distins după cum rezoluţiunea sau rezilierea este imputabilă beneficiarului ori antreprenorului.

---

[1] A se vedea art. 1871 C. civ.

Astfel, rezoluțiunea sau rezilierea contractului poate fi obținută de antreprenor, cu daune-interese dacă este cazul, atunci când beneficiarul nu a furnizat prestațiile la care era obligat și care condiționau începerea sau continuarea executării lucrării sau serviciului de către antreprenor[1]. Textul este menit numai să indice că deși principala obligație a beneficiarului, aceea de a plăti prețul, este de regulă exigibilă numai la recepție, adică după executarea lucrării, neexecutarea unor alte obligații ale beneficiarului poate fi considerată suficient de însemnată pentru a îndreptăți rezoluțiunea sau rezilierea dacă împiedică începerea sau continuarea executării lucrării sau serviciului.

În ceea ce privește rezoluțiunea sau rezilierea imputabilă antreprenorului, aceasta urmează, de asemenea, dreptul comun cu mențiunea că potrivit art. 1872 beneficiarul poate pretinde rezilierea sau rezoluțiunea contractului în cazurile în care, fără justificare:

a) respectarea termenului convenit pentru recepția lucrării a devenit vădit imposibilă;

b) lucrarea sau serviciul nu se execută, respectiv nu se prestează în modul convenit, iar, într-un termen stabilit de beneficiar potrivit cu împrejurările, antreprenorul fie nu remediază lipsurile constatate în ceea ce privește partea deja executată, fie nu schimbă modul de executare pentru viitor;

c) nu se execută alte obligații ce revin antreprenorului potrivit legii sau în temeiul contractului.

Primele două litere ale acestui text sunt menite să evite o eventuală controversă privind scadența obligației antreprenorului de a executa lucrarea. Antreprenorul nu va putea susține că, de vreme ce această obligație este scadentă numai la data fixată pentru recepție, beneficiarul nu ar putea cere rezoluțiunea pentru neexecutarea fără justificare a acestei obligații înaintea acestei scadențe. De fapt, chiar în cazul antreprizei de lucrări care este cu executare *uno ictu*, obligația antreprenorului este una complexă având ca obiect mai multe activități succesive care au fiecare scadența ei, fie prevăzută în calendarul contractual, fie rezultând din natura lucrării și uzanțe. Neexecutarea

[1] Art. 1873 C. civ.

acestor activități de parcurs reprezintă ea însăşi o neexecutare a obligației, ceea ce permite beneficiarului să obțină rezoluțiunea[1].

De asemenea, lit. a) statuează că nu orice întârziere a antreprenorului față de calendarul contractual al executării lucrării poate fi considerată o neexecutare suficient de însemnată pentru rezoluțiune, ci numai aceea care face ca respectarea termenului convenit pentru recepție să fi devenit vădit imposibilă.

În schimb, lit. b) trebuie aplicată în lumina dreptului comun, astfel încât numai acele neconformări ale antreprenorului față de indicațiile beneficiarului care sunt suficient de însemnate încât să pună în primejdie atingerea scopului pentru care beneficiarul a contractat pot justifica rezoluțiunea. Desigur că această însemnătate poate rezulta fie din importanța instrucțiunii nerespectate, fie din gravitatea nerespectării, fie din acumularea unor nerespectări mărunte, dar succesive ale instrucțiunilor beneficiarului.

[1] Pentru discutarea dispoziției corespunzătoare din Codul civil italian (art. 1662 C. civ. it.) în contextul rezoluțiunii anticipate a contractului (dreptul creditorului contractual de a cere rezoluțiunea chiar dacă obligația pe a cărei neexecutare se întemeiază nu a ajuns la scadență), a se vedea M. De La Chiesa, *La risolutione anticipata del contratto in prospectiva comparatistica,* în P. Pardolesi, *Seminari di Diritto Privato Comparato,* Cacucci Editore, Bari, 2011, p. 389 și urm.

IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CAPITOLUL VI
CONTRACTUL DE MANDAT

Secţiunea I
Noţiune şi clasificare

74. NOŢIUNE

Potrivit art. 2009 C. civ., mandatul este contractul prin care o parte numită „mandatar" se obligă să încheie unul sau mai multe acte juridice pe seama celeilalte părţi, numită „mandant"[1]. Din această definiţie rezultă că obligaţia caracteristică este, ca şi la contractul de antrepriză, o obligaţie de a face, însă spre deosebire de contractul de antrepriză, prestaţia asumată nu e un simplu fapt material sau intelectual, ci constă în încheierea unui act juridic. Actul juridic este o manifestare de voinţă cu intenţia de a produce efecte juridice ce nu s-ar putea produce în lipsa sa.

În cazul contractului de mandat, manifestarea de voinţă care face obiectul obligaţiei mandatarului urmează să producă efecte juridice în patrimoniul mandantului, chiar dacă voinţa pentru încheierea contractului a fost formată şi exprimată de mandatar. Din acest motiv, contractul de mandat presupune o încredere cu totul particulară a mandantului în mandatar, ceea ce conferă contractului de mandat un puternic caracter *intuitu personae*.

Întrucât mandatarul se obligă să încheie actul pe seama mandantului, el este ţinut să urmărească ocrotirea intereselor acestuia, iar această obligaţie a sa se numeşte „obligaţie de loialitate". Actul încheiat de mandatar este încheiat deci în toate cazurile şi în interesul

---

[1] Pentru o monografie consacrată acestui contract înainte de intrarea în vigoare a noului Cod civil, a se vedea C. Roşu, *Contractul de mandat în dreptul privat intern*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2008. Pentru comentarii apărute în legătură cu reglementarea contractului în noul Cod civil, a se vedea T. Prescure, *op. cit.*, p. 308-326; Gh. Piperea, *Contractul de mandat*, în Fl. A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei, *op. cit.*, p. 2015-2047.

mandantului[1], iar cel mai adesea numai în interesul mandantului. Din această cauză, riscul oricărui pericol sau obstacol extern întâmpinat de mandatar în executarea mandatului trebuie suportat de către mandant. Aceasta este a doua diferență esențială dintre contractul de mandat și cel de antrepriză: pe când antreprenorul lucrează pe riscul său, mandatarul acționează pe riscul mandantului.

75. CLASIFICĂRI

După cum, la încheierea contractului, mandatarul urmărește sau nu un folos în schimbul serviciului pe care și-l asumă față de mandant, mandatul este cu titlu gratuit sau cu titlu oneros. Când în schimbul obligației asumate de mandatar, mandantul se obligă la o contraprestație, contractul de mandat este cu titlu oneros. Când contraprestația lipsește, contractul este cu titlu gratuit[2].

Mandatul dintre două persoane fizice este prezumat gratuit până la proba contrară. Indiferent dacă este încheiat între două persoane fizice, două persoane juridice sau o persoană fizică și una juridică, mandatul dat pentru acte de exercitare a unei activități profesionale se prezumă a fi cu titlu oneros până la proba contrară. Prin acte de exercitare a unei activități profesionale trebuie să înțelegem atât actele pe care mandatarul le încheie cu titlu profesional în numele unor alte persoane care alcătuiesc clientela sa profesională (spre exemplu mandatul judiciar pentru avocat, mandatul dat dealerului pentru tranzacții bursiere etc.), cât și mandatul dat pentru un act încheiat de mandant în cursul exercitării profesiei sale (spre exemplu, mandatul dat de un comerciant pentru încheierea unui contract de vânzare cu un distribuitor al său.

Când mandatul se încheie cu titlu oneros, iar remunerația mandatarului nu este stabilită prin contract, ea urmează a fi stabilită potrivit legii, uzanțelor sau după valoarea serviciilor prestate, iar în cazul în care părțile nu cad de acord asupra acestei valori, oricare dintre ele se

---

[1] Uneori mandatul este dat pentru încheierea unui act care servește un interes comun al mandantului și mandatarului (mandatul în interes comun). Spre exemplu, unul dintre coproprietari îl mandatează pe celălalt să vândă bunul comun și pe seama sa.

[2] Pentru această clasificare și consecințele ei, a se vedea art. 2010 C. civ.

poate adresa instanței judecătorești cu o acțiune având ca obiect stabilirea remunerației. Acțiunea se prescrie odată cu dreptul de a pretinde plata remunerației. De regulă, atunci când acțiunea este introdusă de către mandatar, acesta va prefera să o formuleze ca acțiune având ca obiect obligarea mandantului la plata unei remunerații într-un anumit cuantum, urmând ca pentru soluționarea acțiunii instanța să stabilească în prealabil cuantumul remunerației, potrivit criteriilor menționate.

După criteriul efectelor produse de actul conform căruia se dă mandatul, acesta poate fi cu sau fără reprezentare. Această clasificare este prevăzută de art. 2011 C. civ. Reprezentarea este puterea unei persoane de a încheia acte juridice în numele altei persoane. Întrucât reprezentarea este o putere, ea este concomitent atât un drept, cât și o obligație. Spre deosebire de dreptul subiectiv, puterea nu trebuie exercitată în interesul titularului său, ci în interesul altuia. Pe baza puterii de reprezentare, reprezentantul contribuie la formarea și exprimarea voinței juridice a reprezentatului pentru încheierea unui act juridic.

Potrivit art. 1295 C. civ., puterea de a reprezenta poate rezulta fie din lege, fie dintr-un act juridic, fie dintr-o hotărâre judecătorească. Atunci când puterea izvorăște dintr-un act juridic, acel act juridic poartă numele de împuternicire. Împuternicirea sau, dacă este cazul, înscrisul care o constată se numește procură.

Când împuternicirea rezultă din contractul de mandat, mandatul este cu reprezentare. Mandatul cu reprezentare poate fi definit ca fiind contractul prin care mandantul îl împuternicește pe mandatar să încheie acte juridice nu numai pe seama sa, ci și în numele său. De regulă, contractul de mandat este cu reprezentare, contrariul trebuind să rezulte din împrejurări, întrucât reprezentarea este de natura contractului de mandat. Potrivit art. 2012, alin. (3) C. civ., mandatul cu reprezentare este guvernat de dispozițiile comune ale contractului de mandat, de dispozițiile comune ale reprezentării din materia teoriei generale a contractului (art. 1295-1314 C. civ.) care alcătuiesc Secțiunea a 7-a a Capitolului I (Contractul) al Titlului II (Izvoarele obligațiilor) din Cartea a V-a (Obligațiile), precum și de dispozițiile specifice mandatului cu reprezentare care alcătuiesc Secțiunea a 2-a din Capitolul IX

(Contractul de mandat) al Titlului XI (Diferite contracte speciale) din aceeaşi Carte.

Astfel cum rezultă din art. 2039 alin. (2) C. civ., toate aceste dispoziţii aplicabile mandatului cu reprezentare reprezintă drept comun pentru materia mandatului fără reprezentare, materie căreia îi este consacrată o secţiune specială, Secţiunea a 3-a a aceluiaşi capitol.

Secţiunea a II-a
Mandatul cu reprezentare

1. Noţiune şi formare

76. ROLUL MANDATARULUI ÎN FORMAREA VOINŢEI MANDANTULUI PENTRU ACTUL PENTRU CARE SE DĂ MANDAT

După cum menţionam în finalul secţiunii precedente, reprezentarea permite unei persoane să încheie acte juridice în numele altei persoane. În acest fel, reprezentantul contribuie la exprimarea şi la formarea voinţei juridice pentru actul în legătură cu care operează. Condiţiile de validitate a actului care ţin de formarea şi exprimarea voinţei la acest act vor trebui examinate atât în raport cu reprezentatul, cat şi în raport cu reprezentantul.

Potrivit art. 1299, contractul încheiat pe temeiul reprezentării este anulabil atunci când consimţământul reprezentantului este viciat. Dacă însă viciul de consimţământ priveşte elemente stabilite de reprezentat, contractul este anulabil numai dacă voinţa acestuia din urmă a fost viciată.

Spre exemplu, dacă mandantul crede că o anumită bijuterie este confecţionată din aur de 24 carate, şi cu această convingere îl însărcinează pe mandatar să o cumpere pe seama sa, faptul că mandatarul încheie actul ştiind că bijuteria este din aur de 18 carate nu împiedică anularea actului pentru eroarea în care s-a aflat mandantul. Sarcina probei acestei erori îi incumbă cumpărătorului mandant (care poate cere anularea). Până la proba contrară se prezumă că relevant pentru aprecierea viciilor este numai consimţământul mandatarului. În cazul invers, în care mandantul cumpărător ştia ca bijuteria este confecţionată

din aur de 18 carate şi mandatarul s-a înşelat crezând că este din aur de 24 carate, actul nu va fi anulabil întrucât mandantul este cel care a stabilit bunul ce urma cumpărat, iar nu mandatarul care s-a aflat în eroare asupra substanţei acelui bun. Dacă se face dovada erorii în care s-a aflat mandatarul, îi revine vânzătorului pârât în acţiunea în anulare să demonstreze că elementul asupra căruia poartă această eroare a fost stabilit de mandant.

În consecinţă, dacă o parte care a încheiat un contract prin mandatar cere anularea lui pentru viciu de consimţământ, ea trebuie să demonstreze fie că voinţa mandatarului ei a fost afectată de acel viciu, fie că propriul ei consimţământ a fost afectat de un viciu care poartă asupra unui element pe care partea, iar nu mandatarul, l-a stabilit. În primul caz, cocontractantul poate obţine respingerea acţiunii în anulare dacă demonstrează că elementul asupra căruia consimţământul mandatarului a fost viciat fusese stabilit de mandant.

Potrivit art. 1300 C. civ., afară de cazul când sunt relevante pentru elemente stabilite de reprezentat, buna sau reaua-credinţă, cunoaşterea sau necunoaşterea unei anumite împrejurări se aplică persoanei reprezentantului. Totuşi, reprezentantul de rea-credinţă nu poate invoca niciodată buna-credinţă a reprezentatului. Spre exemplu, dacă locatarul încheie prin mandatar un contract de locaţiune, iar ulterior titlul locatorului se desfiinţează, locaţiunea va fi sau nu opozabilă titularului dreptului de a folosi bunul (în limita unei durate de un an după desfiinţarea titlului locatorului) după cum locatarul este sau nu de bună-credinţă. În acest scop, în principiu, dacă mandatarul a cunoscut cauza desfiinţării titlului locatorului, locatarul nu va fi considerat de bună-credinţă. Prin excepţie, dacă se demonstrează că bunul închiriat a fost ales de locatarul mandant, care ignora cauza desfiinţării titlului locatorului, iar nu de către mandatarul care cunoştea această cauză, locatarul va fi considerat de bună-credinţă şi ar putea pretinde continuarea locaţiunii împotriva adevăratului titular al dreptului de a folosi bunul.

Atât în privinţa mandatarului, cât şi în privinţa mandantului, viciile de consimţământ, buna sau reaua-credinţă şi cunoaşterea anumitor împrejurări se apreciază în raport cu momentul încheierii contractului pentru care se dă mandat, iar nu în raport cu momentul încheierii contractului de mandat.

Este de esența reprezentării ca reprezentantul să contribuie, fie măcar într-o mică măsură, la formarea voinței pentru încheierea actului juridic prin reprezentare. Dacă o persoană trebuie să manifeste voința complet formată a unei alte persoane către un terț co-contractant, cea dintâi persoană nu este un reprezentant, ci un simplu mesager (*nuncius*). Dacă ea acționează pe temeiul unui contract cu acela a cărui voință o exprimă, contractul în cauză nu este un contract de mandat, ci un contract de antrepriză sau un act dezinteresat în executarea căruia mesagerul prestează în serviciu. Contractul încheiat prin exprimarea de către mesager a voinței beneficiarului este un contract între absenți, și anume emitentul manifestării de voință, pe de o parte, și terțul co-contractant pe de altă parte.

77. CONDIȚII DE VALIDITATE

a) Sub aspectul *capacității* de a contracta, potrivit art. 1298 C. civ., în cazul reprezentării convenționale, atât reprezentatul, cât și reprezentantul trebuie să aibă capacitatea de a încheia actul pentru s-a dat puterea de reprezentare. În opinia mea, această condiție vizează atât contractul din care izvorăște reprezentarea, cât și contractul pentru care s-a dat puterea de reprezentare.

În consecință, dacă reprezentarea izvorăște din contractul de mandat, atât mandantul, cât și mandatarul trebuie să aibă capacitatea de a încheia actul pentru care se dă mandat. Existența acestei capacități la data la care se încheie contractul de mandat este o condiție de validate pentru contractul de mandat. Existența acestei capacități la data la care se încheie contractul pentru care s-a dat mandat este o condiție de validitate a acestui contract.

b) Sub aspectul *formei* cerute pentru încheierea valabilă a contractului, mandatul este și el supus principiului consensualismului. Potrivit art. 2012, alin. (1) C. civ., contractul de mandat poate fi încheiat în formă scrisă sau verbală. Acceptarea mandatului poate rezulta și din executarea sa de către mandatar.

Cu privire la această ultimă ipoteză, este de observat că în practică se folosește ca instrument de probațiune a puterilor conferite mandatarului un înscris denumit „procură" care provine numai de la mandant, este semnat numai de către acesta și care constată un act

unilateral al mandantului. Acest înscris nu dovedeşte încheierea contractului de mandat, ci numai emiterea unei oferte de către mandant. Câtă vreme oferta nu a fost acceptată expres sau tacit, contractul de mandat nu este format. Cea mai frecventă metodă de acceptare tacită a ofertei de mandat consemnate în procură este executarea mandatului astfel oferit prin încheierea de către mandatar pe seama mandantului a actului juridic ce făcea obiectul procurii. Manifestarea de voinţă a mandatarului conduce în acelaşi timp la formarea contractului de mandat prin acceptarea de către mandatar a ofertei mandantului şi la executarea contractului de mandat prin încheierea de către mandatar pe seama mandantului a actului pentru care s-a dat mandatul.

Un alt caz de acceptare tacită a ofertei de mandat este prevăzut de art. 2014 C. civ. Potrivit textului, în absenţa unui refuz neîntârziat, mandatul se consideră acceptat dacă priveşte actele a căror încheiere intră în exercitarea profesiei mandatarului ori pentru care acesta şi-a oferit serviciile în mod public, ori direct mandantului. Desigur, dacă modul în care mandatarul şi-a oferit serviciile este suficient pentru ca din partea lui să se fi formulat deja o ofertă de mandat, acceptarea ei este suficientă pentru formarea contractului, formare care, potrivit dreptului comun, n-ar putea fi împiedicată printr-un „refuz neîntârziat" provenit de la emitentul ofertei acceptate.

Art. 2014 vizează ipoteze în care oferta provine de la mandant, iar mandatarul nu o refuză în mod neîntârziat şi deduce acceptarea tacită din lipsa unui asemenea refuz. Textul este menit să disciplineze reacţia persoanelor care oferă servicii de reprezentare, de regulă cu titlu profesional, astfel încât, dacă acestea intenţionează să nu primească o anumită împuternicire, să o refuze fără întârziere spre a preveni prejudicierea ce ar decurge din incertitudinea reprezentării pe durata unei asemenea întârzieri. În lipsa unui asemenea refuz, contractul de mandat se consideră format şi mandatarul răspunde contractual în cazul neexecutării ori executării cu întârziere a obligaţiilor ce i s-au născut astfel.

De la regula consensualismului mandatului se exceptează situaţia în care mandatul este dat pentru un act supus unei anumite condiţii de formă. Când legea prevede forma autentică *ad validitatem* pentru actul

pentru care s-a dat mandat, această cerință de formă se aplică și contractului de mandat însuși. În toate cazurile în care legea prevede o condiție de formă sub sancțiunea nulității pentru actul pentru care se dă mandatul, sancțiunea respectivă se va aplica și atunci când contractul de mandat nu îndeplinește acea condiție.

Regula unității formale dintre mandat și actul pentru care s-a dat mandat, se explică prin unitatea de voință juridică dintre cele două acte. Mandatul incorporează nu numai consimțământul mandantului pentru contractul de mandat, ci și o parte din consimțământul său la actul pentru care se dă mandatul, creând totodată cadrul în care mandatarul va exprima cealaltă parte a acestui consimțământ. De aceea, dacă legea supune unei cerințe formale consimțământul la actul pentru care se dă mandatul, cerința în cauză este aplicabilă și mandatului.

Regula unității formale dintre mandat și actul pentru care s-a dat mandatul nu se aplică acelor condiții de formă prevăzute de lege doar pentru opozabilitatea față de terți. Terțul față de contractul de mandat căruia mandatul trebuie să-i fie opozabil este de regulă acela cu care se va încheia contractul pentru care s-a dat mandatul. Or, din perspectiva cerințelor legale de opozabilitate a actului pentru care se dă mandat, acela nu este un terț, ci este parte. De aceea, cerințele de opozabilitate a actului pentru care se dă mandat nu se aplică însuși mandatului. De pildă, nu este necesară înscrierea în cartea funciară a unui mandat dat pentru încheierea unui act supus formalității înscrierii în vederea asigurării opozabilității față de terți a unora dintre efectele sale.

Există o controversă[1] cu privire la aplicarea regulii unității dintre mandat și actul pentru care s-a dat mandat în situațiile în care legea nu impune, dar părțile convin ca actul pentru care se dă mandat să îmbrace o anumită formă. În sensul neaplicării regulii s-ar putea observa că art. 2013 alin. (2) teza 1 C. civ. limitează sfera sa de aplicare numai la actele juridice supuse *potrivit legii* unei anumite forme. *Per a contrario,* ea nu s-ar aplica actelor pe care părțile convin să le încheie într-o anumită formă.

Totuși, art. 59 alin. (2) din Legea nr. 36/1995 privind notarii publici și activitatea notarială prevede că ori de câte ori o parte este

[1] A se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.* vol. II, 2007, p. 220.

reprezentată la încheierea unui act autentic, reprezentantul trebuie să prezinte notarului împuternicirea sa în formă autentică, fără a distinge după cum actul pentru care s-a dat împuternicirea se încheie în formă autentică în virtutea unei cerințe legale de validitate ori în virtutea convenției părților. În consecință, cel puțin în privința formei autentice notariale, regula unității dintre mandat și actul pentru care s-a dat mandat se aplică indiferent dacă forma autentică a fost aleasă de către părți sau a fost impusă prin lege.

c) După cum deja am menționat în explicarea definiției contractului de mandat, *obiectul* acestuia constă întotdeauna în încheierea unui act juridic. Ca regulă, orice act juridic poate fi încheiat prin mandatar. Fac excepție actele juridice strict personale cum sunt: testamentul, contractul de muncă și altele.

Din punctul de vedere al modului de determinare a obiectului, mandatul poate fi general sau special.

Mandatul este general atunci când s-a dat pentru orice afacere a mandantului ori pentru un gen (o categorie) de afaceri ale mandantului. **Mandatul este special** atunci când are ca obiect unul sau mai multe acte determinate. În acest context, pentru ca mandatul să fie special este necesar ca în contractul de mandat să se stipuleze cel puțin natura actului pentru care se dă mandat și obiectul uneia dintre obligațiile principale (spre exemplu, „vânzarea imobilului x", „închirierea unei garsoniere", „încasarea sumelor cuvenite mandantului pe temeiul contractului y").

Mandatul special este de strictă aplicare și interpretare; el îi permite mandatarului să-l reprezinte pe mandant doar pentru încheierea contractului ce face obiectul mandatului, inclusiv la actele premergătoare ce pot fi încadrate în formarea progresivă a acestui contract. Astfel, mandatul dat pentru vânzarea unui lucru al mandantului îi permite mandatarului să încheie o promisiune de vânzare sau un pact de opțiune în legătură cu acel lucru. În schimb, dacă nu rezultă neîndoielnic intenția contrară a părților, mandatul dat pentru încheierea unui contract nu-l autorizează pe mandatar să săvârșească și acte de executare a acelui contract.

De asemenea, în principiu, mandatarul nu poate încheia contracte de o altă natură decât aceea indicată prin contractul de mandat special, chiar dacă ele sunt mai puțin grave pentru mandant.

Dacă s-a dat mandat pentru încheierea unui contract de vânzare, mandatarul nu poate încheia contract de locațiune cu privire la același bun.

Regula interpretării stricte a mandatului nu trebuie să blocheze eficacitatea și nici să împiedice realizarea scopului contractului, astfel încât ea urmează să fie corelată cu regula generală a interpretării oricărui contract conform voinței reale a părților. În consecință, mandatarul este împuternicit să încheie pe seama mandantului toate actele necesare pentru realizarea obiectului mandatului, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres[1].

Actele de dispoziție nu pot fi încheiate pe baza unui mandat general, ci numai pe baza unui mandat special. În acest sens, potrivit art. 2016 alin. (2) C. civ., pentru a încheia acte de înstrăinare sau grevare, tranzacții ori compromisuri, pentru a se putea obliga prin cambii și bilete la ordin, ori pentru a intenta acțiuni în justiție precum și pentru a încheia orice alte acte de dispoziție, mandatarul trebuie să fie împuternicit în mod expres. Dimpotrivă, mandatul general nu permite mandatarului să încheie acte de dispoziție, ci numai acte de administrare și de conservare din categoria celor pentru care s-a dat mandatul[2].

Mandatul special este necesarmente expres astfel că procura, ca ofertă de mandat special este, la rândul său, necesarmente expresă. Acceptarea procurii se poate face însă și tacit, inclusiv în cazul mandatului special.

Cât privește intervalul de timp în care mandatarul poate încheia în numele mandantului actele pentru care s-a dat mandat, Codul civil de la 1864 nu prevedea o durată maximă, ceea ce a crea premisele unei anumite insecurități juridice decurgând din posibilitatea ca unii mandatari să abuzeze de procuri vechi care, în urma modificării împrejurărilor, nu mai corespundeau voinței mandantului.

Spre a preveni asemenea situații, noul Cod civil dispune în art. 2015 că dacă părțile nu au prevăzut un termen, contractul de mandat încetează în termen de 3 ani de la încheierea lui. Acest termen reprezintă un termen extinctiv pentru obligația mandatarului de a

---

[1] Art. 2016 alin. (3) C. civ.

[2] Art. 2016 alin. (1) C. civ.

încheia actul şi pentru puterea lui de reprezentare, precum şi un termen suspensiv pentru obligaţia de a da socoteală mandantului pentru bunurile primite în executarea mandatului. Pe calea unui argument *a fortiori* se poate susţine că nici oferta de mandat nu poate fi eficace pentru un termen mai lung decât contractul însuşi. Prin urmare, opinez că oferta devine caducă dacă nu a fost acceptată în termen de trei ani dacă din conţinutul ofertei sau din împrejurările emiterii sale nu rezultă un alt termen. Acest termen are însă un efect mai puţin energic decât termenul ofertei în dreptul comun (art. 1191-1195 C. civ.). Ca şi în dreptul comun, oferta devine caducă dacă nu a fost acceptată în termen. Spre deosebire de dreptul comun însă, oferta de mandat nu este irevocabilă până la expirarea acestui termen. După cum se va vedea, însuşi contractul de mandat este revocabil *ad nutum*[1]; prin urmare, *a fortiori*, oferta poate fi revocată înainte de expirarea termenului, eventual cu obligaţia pentru emitent de a-l despăgubi pe destinatar pentru eventualul prejudiciu cauzat printr-o revocare culpabilă.

2. Efectele contractului

78. SISTEMATIZARE

Scopul contractului de mandat cu reprezentare este, după cum am arătat, încheierea unui act juridic de către mandatar în numele şi pe seama mandantului. Cel mai adesea, acest act juridic este un contract încheiat cu un terţ. În consecinţă, pentru a examina efectele contractului de mandat trebuie să distingem între efectele produse între mandant şi mandatar, pe de o parte şi efectele produse faţă de terţul contractant, pe de altă parte.

Cum, pe lângă puterea de reprezentare, efectele produse între mandant şi mandatar sunt obligaţionale, în privinţa lor trebuie distins între obligaţiile mandatarului şi obligaţiile mandantului.

79. OBLIGAŢIILE MANDATARULUI

Voi discuta în acest paragraf obligaţia mandatarului de a încheia actul pentru care a primit mandatul, de a da socoteală mandantului

[1] A se vedea infra, nr. 83.

pentru bunurile lui, obligațiile rezultând din substituire și regimul pluralității de mandatari.

a) Obligația de a încheia actul pentru care s-a dat mandatul este principala obligație a mandatarului și obligația caracteristică pentru acest contract special. Dacă părțile nu au prevăzut altfel, aceasta are natura unei obligații de diligență. Mandatarul trebuie să utilizeze toate mijloacele necesare pentru încheierea actului în cauză.

Standardul în raport cu care se apreciază diligența mandatarului în executarea acestei obligații este diferit după cum mandatul este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit. Potrivit art. 2018 C. civ., dacă mandatul este cu titlu oneros, mandatarul trebuie să acționeze cu diligența unui bun proprietar, el răspunzând față de mandant și pentru cea mai ușoară culpă în raport cu acest standard (*culpa levissima*). Dacă mandatul este cu titlu gratuit, mandatarul este ținut să acționeze cu aceeași diligență ca și în propriile sale afaceri. El va răspunde față de mandant numai dacă, în privința unei acțiuni concrete pe care ar fi trebuit să o întreprindă în vederea încheierii contractului, a acționat mai neglijent sau mai imprudent decât într-un alt caz concret similar în care a trebuit să-și apere sau promoveze propriile interese (*culpa levis in concreto*).

În orice caz, riscul imposibilității fortuite de executare a obligației mandatarului îl suportă mandantul, iar nu mandatarul. În consecință, în cazul în care actul pentru care s-a dat mandat nu se încheie, dar mandatarul nu se află în culpă pentru aceasta, mandatarul poate pretinde mandantului să-i plătească remunerația[1].

La încheierea actului pentru care s-a dat mandatul cu reprezentare, mandatarul are îndatorirea de a-l reprezenta pe mandant, adică de a încheia actul nu numai pe seama mandantului, ci și în numele acestuia, comunicând terțului cocontractant că efectele contractului se vor produce în patrimoniul mandantului în virtutea puterii de reprezentare pe care acesta a acordat-o mandatarului.

Ca regulă, mandatarul este obligat față de mandant să nu depășească limitele acestei puteri. Cu toate acestea, potrivit art. 2017 alin. (2) C. civ., mandatarul se poate abate de la instrucțiunile primite de la mandant, dacă abaterea este justificată prin împrejurări ce n-au fost cunoscute mandantului la încheierea contractului de mandat,

[1] A se vedea art. 2027 C. civ., *in fine*.

împrejurări despre care mandatarului îi este imposibil să-l înştiinţeze pe mandant în prealabil faţă de abatere şi în legătură cu care se poate prezuma că mandantul ar fi aprobat abaterea. În orice caz, mandatarul este obligat să-l înştiinţeze pe mandant în legătură cu schimbările aduse executării mandatului de îndată ce o asemenea înştiinţare este posibilă. Desigur, în măsura posibilului, mandatarul va reveni asupra abaterilor pe care le-a decis dacă mandantul solicită o asemenea revenire. De asemenea, el răspunde contractual faţă de mandant pentru prejudiciul care ar fi cauzat prin lipsa sau întârzierea informării cu privire la aceste abateri.

Dacă abaterea nu îndeplineşte una dintre celelalte condiţii prevăzute de art. 2017 alin. (2) C. civ., mandatarul răspunde pentru depăşirea limitelor împuternicirii. În măsura în care abaterea nu este grosieră, în opinia mea răspunderea este contractuală, fiind întemeiată pe executarea necorespunzătoare a obligaţiei de reprezentare. Dacă abaterea este grosieră astfel încât mandatarul a acţionat în afara câmpului contractual, el va răspunde faţă de mandant pe temei delictual pentru toate consecinţele prejudiciabile ale acţiunii sale.

În toate situaţiile, la încheierea actului pentru care s-a dat mandat, mandatarul care exercită puterea de reprezentare trebuie să acţioneze în mod loial faţă de interesele mandantului. De aceea, în principiu, el nu va putea utiliza puterea de reprezentare pentru a-şi satisface un interes propriu, contrar celui al mandantului. Dacă ar proceda în acest fel, mandatarul ar răspunde contractual faţă de mandant atât pentru încălcarea obligaţiei de loialitate, cât şi pentru aceea a obligaţiei de a încheia un contract valabil în executarea mandatului.

Potrivit art. 1303 C. civ. contractul încheiat de un reprezentant aflat în conflict de interese cu reprezentatul poate fi anulat la cererea reprezentatului, atunci când conflictul era cunoscut sau trebuia să fie cunoscut de contractant la data încheierii actului. Art. 1304 C. civ. particularizează regula în cazul contractului cu sine însuşi şi al dublei reprezentări. Este numit contract cu sine însuşi contractul încheiat de aceeaşi persoană atât ca parte, în nume propriu, cât şi în calitate de reprezentant al celeilalte părţi. Cât priveşte dubla reprezentare, aceasta desemnează situaţia în care două părţi ale aceluiaşi contract având interese contrare sunt reprezentate la încheierea contractului prin acelaşi reprezentant.

Art. 1304 prevede că un contract încheiat de reprezentant cu sine însuşi sau în situaţie de dublă reprezentare este anulabil la cererea reprezentatului, cu excepţia cazului în care reprezentantul a fost împuternicit în mod expres să încheie actul în acest fel, precum şi a celui în care cuprinsul contractului a fost determinat într-un asemenea mod în împuternicire încât să excludă posibilitatea conflictului de interese. Spre exemplu, dacă în contractul de mandat a fost inclus integral contractul pentru care s-a dat mandatul, rămânându-i mandatarului să găsească numai cocontractantul, atunci acesta ar putea încheia contractul cu sine însuşi întrucât conţinutul său a fost deja stabilit direct de către mandant.

b) Obligaţia de a da socoteală pentru bunurile primite în executarea mandatului. Potrivit art. 2019 C. civ., orice mandatar este obligat să dea socoteală pentru gestiunea sa şi să remită mandantului tot ce a primit în temeiul împuternicirii sale, chiar şi în cazul în care ceea ce a primit nu ar fi fost datorat mandantului.

Aşadar, în măsura în care mandatarul a primit bunuri de la mandant pentru a-şi executa mandatul, el este obligat să le restituie în măsura în care nu au fost consumate cu prilejul acestei executări. Dacă a primit bunuri de la terţi pe seama mandantului el este obligat să le remită acestuia fără a putea refuza remiterea pe motiv că terţii nu ar fi trebuit să-i predea acele bunuri mandantului.

Cât timp deţine bunuri pentru mandant, mandatarul datorează conservarea lor. În vederea conservării drepturilor mandantului, mandatarul trebuie să exercite aceste drepturi împotriva terţilor, atunci când bunurile primite pentru mandant prezintă semne de deteriorare sau au ajuns cu întârziere[1]. Spre exemplu, dacă mandatarul este împuternicit să preia pentru mandantul cumpărător lucrul vândut, atunci, cu ocazia preluării, mandatarul trebuie să procedeze la verificarea şi semnalarea viciilor aparente faţă de vânzător întrucât, în caz contrar, potrivit art. 1690 C. civ., mandantul nu se va mai putea prevala de acele vicii. În caz de divergenţă cu vânzătorul asupra calităţii, mandatarul poate deschide pe seama mandantului şi procedurile judiciare pentru soluţionarea acestei divergenţe, potrivit art. 1691 C. civ.

[1] Art. 2024 alin. (1) C. civ.

Atunci când conservarea nu este posibilă din cauza naturii bunurilor şi nici remiterea lor imediată către mandant nu poate fi executată, mandatarul poate chiar proceda la vânzarea bunurilor în numele şi pe seama mandantului pentru salvarea valorii lor, înştiinţându-l în acest sens pe mandatar de îndată ce îi este cu putinţă. În virtutea caracterului excepţional al acestei vânzări, potrivit art. 2024 alin. (2) C. civ., vânzarea se va încheia cu diligenţa unui bun proprietar, indiferent dacă mandatul este gratuit sau oneros. În opinia mea, pentru celelalte acte materiale sau juridice presupuse de conservarea bunurilor mandantului, standardul de executare a obligaţiei de conservare va fi determinat de natura gratuită sau oneroasă a mandatului, după aceleaşi distincţii ca şi în cazul obligaţiei de a încheia actul pentru care se dă mandatul.

Mandantul are dreptul să pretindă mandatarului plata oricărei sume deţinute sau primite de acesta în contul mandantului. Ca regulă, mandatarul datorează dobânzi la aceste sume de la data la care a fost pus în întârziere de către mandant. Prin excepţie, dacă mandatarul a întrebuinţat sumele în propriul său folos, el datorează dobânzi la acestea din ziua întrebuinţării[1].

c) Obligaţii izvorând din substituirea mandatarului. Fiind încheiat în considerarea încrederii pe care mandantul o are în mandatar, încredere întemeiată pe calităţile personale ale acestuia din urmă, contratul de mandat are un puternic caracter personal şi, în principiu, mandatarul nu îşi poate substitui o altă persoană în executarea obligaţiilor sale faţă de mandant. Prin excepţie, mandatarul este autorizat la substituire, fie pe temeiul unei stipulaţii exprese în contractul de mandat, fie în cazurile speciale prevăzute de lege.

Un asemenea caz este prevăzut de art. 2023 alin. (2) care permite substituirea în împrejurările care întrunesc, *mutatis mutandis*, aceleaşi condiţii ca şi acelea care permit mandatarului să se abată de la instrucţiunile mandantului. Aceste condiţii sunt următoarele:

– mandatarul este împiedicat de împrejurări să execute personal mandatul. Pentru a se putea vorbi despre o împiedicare, împrejurările în cauză trebuie să fie externe voinţei mandatarului şi de înlăturat pentru acesta;

[1] A se vedea art. 2020 C. civ.

– împrejurările respective trebuie să fi fost neprevăzute la data încheierii contractului. Spre deosebire de forța majoră și de cazul fortuit, împrejurările în cauză nu trebuie să fi fost neapărat imprevizibile, ci se va stabili dacă ele au fost prevăzute *in concreto*;

– mandatarului trebuie să-i fie imposibil să-l înștiințeze în prealabil pe mandant în legătură cu aceste împrejurări, în vederea obținerii acordului său pentru substituire;

– se poate prezuma că, dacă ar fi cunoscut împrejurările care justifică substituirea, mandantul ar fi autorizat-o.

Dacă aceste condiții sunt întrunite și mandatarul a procedat la substituire, el este obligat să înștiințeze pe mandant despre aceasta de îndată ce o asemenea înștiințare este posibilă.

În toate cazurile de substituire autorizată, mandatarul nu răspunde față de mandant decât pentru alegerea substituitului și pentru instrucțiunile pe care i le-a dat acestuia. Atunci când persoana substituitului a fost desemnată cu acordul mandantului, mandatarul nu răspunde nici măcar pentru alegerea substituitului. Dimpotrivă, dacă substituirea nu a fost autorizată, mandatarul răspunde față de mandant pentru faptele substituitului ca și pentru propriile sale fapte.

În ceea ce privește raporturile dintre mandant și substituit, mandantul are întotdeauna împotriva substituitului o acțiune directă pentru obligațiile asumate de substituit prin contractul cu mandatarul inițial. De regulă, substituitul nu are o acțiune directă împotriva mandantului, însă atunci când substituirea a fost autorizată se poate considera ca mandatarul inițial a fost împuternicit să încheie pe seama mandantului și în numele acestuia cu substituitul un contract care are tot natura juridică a unui contract de mandat. Într-o asemenea situație, contractul astfel încheiat între mandatarul inițial și substituit produce efecte direct în patrimoniul mandantului, astfel încât și substituitul se poate îndrepta împotriva mandantului pe temeiul raporturilor juridice directe cu acesta.

d) Pluralitatea de mandatari. Prin pluralitate de mandatari înțelegem situația în care cel puțin doi mandatari au primit împuternicire din partea aceluiași mandant pentru încheierea acelorași acte juridice. Regimul juridic al pluralității de mandatari este diferit după

cum s-a stipulat sau nu ca mandatarii să lucreze împreună în interesul mandantului[1].

1. Astfel, sub aspectul **formării** contractului de mandat, dacă s-a stipulat ca mandatarii să lucreze împreună, acceptarea mandatului doar de către unii împiedică formarea contractului cu oricare dintre ei. Contractul de mandat este încheiat doar când toți mandatarii obligați să lucreze împreună l-au acceptat. Legiuitorul presupune deci că toți mandatarii obligați să lucreze împreună sunt părți la același contract împreună cu mandantul. Or, potrivit dreptului comun al formării contractului, aceasta se produce numai când toate părțile contractului au consimțit la el. În schimb, dacă nu s-a stipulat ca toți mandatarii să lucreze împreună, câte un contract de mandat se formează separat cu fiecare dintre ei, independent de consimțământul celorlalți potențiali mandatari.

2. Sub aspectul **executării** contractului de mandat, atunci când s-a stipulat ca mandatarii să lucreze împreună, contractul cu terțul nu se încheie decât dacă toți mandatarii sunt de acord, astfel încât niciunul dintre ei nu poate să-și execute mandatul fără concursul celorlalți. Dimpotrivă, dacă în contractul prin care au fost angajați nu s-a stipulat ca mandatarii să lucreze împreună, fiecare dintre ei va putea să-l angajeze valabil pe mandant fără a fi nevoie de concursul celorlalți mandatari.

3. Sub aspectul **răspunderii** pentru neexecutarea obligațiilor, mandatarii obligați să lucreze împreună răspund solidar. În schimb, răspunderea mandatarilor pentru care această obligație nu a fost stipulată este divizibilă.

4. Sub aspectul **încetării** contractului de mandat, când mandatarii sunt obligați să lucreze împreună, încetarea mandatului pentru unul dintre ei, din orice cauză, conduce la încetarea mandatului pentru toți ceilalți[2]. Când mandatarii lucrează separat, încetarea unui contract de mandat nu influențează contractele celorlalți mandatari.

Având în vedere caracterul excepțional al obligației mandatarilor de a lucra împreună, caracter care antrenează toate trăsăturile derogatorii de regim juridic pe care le-am menționat mai sus, dacă există

[1] A se vedea art. 2022 C. civ.
[2] A se vedea art. 2038 C. civ.

îndoială cu privire la existența acestei obligații se va reține că mandatarii trebuie să lucreze separat.

80. OBLIGAŢIILE MANDANTULUI

Mandantul este obligat *să pună la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării* contractului de mandat[1]. De vreme ce sunt necesare executării mandatului, aceste mijloace trebuie să se afle la dispoziția mandantului înainte de executare ori, cel puțin de finalizarea executării mandatului. În acest sens, apreciez că punerea la dispoziție de către mandant a mijloacelor necesare executării mandatului de către mandatar trebuie să aibă loc în avans față de această executare. Prin ipoteză, mandatarul acționează pe riscul și în interesul mandantului. În consecință, mandatarul nu este ținut de regulă să avanseze sume de bani sau mijloace proprii pentru executarea mandatului și poate să amâne justificat executarea până când mandantul îi pune la dispoziție mijloacele necesare. Desigur simpla pasivitate a mandatarului nu este justificată. Mandatarul trebuie să îl informeze pe mandant asupra mijloacelor necesare pentru executarea mandatului și să-i propună un mod de preluare a acestor mijloace.

În cazul în care, deși nu era obligat sau dacă, prin excepție, mandatarul era obligat în acest sens, și a avansat cheltuieli pentru executarea mandatului, el are dreptul la *rambursarea* lor cu dobânzi din ziua în care au fost efectuate. Se includ în sfera de aplicare a acestei reguli numai cheltuielile rezonabile avansate de către mandatar. Caracterul rezonabil se determină în raport cu împrejurările cunoscute părților la data încheierii contractului și cu valoarea de piață a bunurilor sau serviciilor procurate ca mijloace de executare a mandatului. De asemenea, se vor rambursa numai cheltuielile necesare pentru executare, precum și cele utile mandantului în măsura în care efectuarea lor a fost ocazionată de executarea mandantului. Dacă nu s-a prevăzut altfel, cheltuielile nu se includ în remunerația mandatarului, ci sunt distincte de aceasta.

Dacă în executarea mandatului, mandatarul suferă prejudicii, mandantul este dator *să-l despăgubească* pentru acele prejudicii, chiar

[1] Art. 2025 alin. (1) C. civ.

dacă provin din fapta unui terţ, din caz fortuit ori din forţă majoră, în măsura în care intervenţia acesteia nu rupe legătura de cauzalitate cu executarea mandatului[1]. Şi această regulă transpune principiul conform căruia mandantul suportă riscurile aferente executării mandatului. Sarcina probei legăturii de cauzalitate dintre executarea mandatului şi prejudiciu îi revine mandatarului. Chiar dacă mandatarul a demonstrat că prejudiciul i-a fost cauzat de un eveniment ce l-a afectat pe când executa mandatul, ceea ce ar putea crea o prezumţie simplă de cauzalitate între executarea mandatului şi prejudiciu, mandantul poate răsturna această prezumţie dacă dovedeşte că mandatarul ar fi suferit prejudiciul şi în cazul în care nu ar fi executat mandatul.

În cazul mandatului cu titlu oneros, mandantul este obligat să *plătească remuneraţia.* După cum am arătat, această obligaţie subzistă chiar şi în cazul imposibilităţii fortuite de executare a obligaţiei mandatarului de a încheia actul ce a făcut obiectul mandatului[2] întrucât mandatarul, iar nu mandantul suportă riscul acestei imposibilităţi.

Creanţele corelative tuturor obligaţiilor mandantului sunt garantate cu un *drept de retenţie* al mandatarului asupra bunurilor pe care le-a primit pentru mandant ori de la mandant[3].

De asemenea, atunci când mandatul a fost dat aceluiaşi mandatar de mai multe persoane pentru o afacere comună, fiecare dintre ele răspunde solidar cu celelalte faţă de mandatar pentru toate obligaţiile mandantului.

81. EFECTELE CONTRACTULUI DE MANDAT FAŢĂ DE TERŢUL CO-CONTRACTANT

Deşi terţ faţă de contractul de mandat, terţul cocontractant suportă ca parte efectele contractului încheiat cu el de către mandatar în temeiul mandatului, în numele şi pe seama mandantului. În consecinţă, se poate spune că mandatul produce efecte faţă de acest terţ. În cele ce urmează, voi prezenta raporturile ocazionate de mandat între mandant şi terţ, precum şi pe cele dintre mandatar şi terţ.

---

[1] A se vedea art. 2026 C. civ.
[2] A se vedea art. 2027 C. civ.
[3] A se vedea art. 2029 C. civ.

a) Raporturile dintre mandant şi terţ. **Regula** aplicabilă acestor raporturi decurge din mecanismul reprezentării şi este prevăzută în art. 1296 C. civ. Potrivit acestui text, contractul încheiat de reprezentant în limitele împuternicirii în numele reprezentatului produce efecte direct între reprezentat şi cealaltă parte. Din text rezultă că dacă în executarea contractului de mandat, mandatarul a încheiat în numele şi pe seama mandantului actul pentru care era împuternicit, acest act produce între mandant şi terţ aceleaşi efecte pe care le-ar fi produs şi dacă ar fi fost încheiat de mandant personal.

În principiu, **mandatarul nu garantează** nici mandantului executarea obligaţiilor de către terţul contractant[1], nici terţului contractant executarea obligaţiilor de către mandant. Prin excepţie, atunci când mandatarul a garantat în mod expres faţă de mandant sau faţă de terţi executarea contractului încheiat în exercitarea puterii de reprezentare conferite de contractul de mandat, el va răspunde ca fideiusor pentru această executare. De asemenea, şi tot prin excepţie, mandatarul răspunde faţă de mandant dacă la data încheierii contractului cu terţul a cunoscut sau ar fi trebuit să cunoască insolvabilitatea acestuia. Apreciez că obligaţia mandatarului de a acţiona cu loialitate faţă de interesele mandantului poate antrena, în funcţie de standardul de diligenţă aplicabil, şi obligaţia lui de a utiliza mijloacele disponibile spre a determina eventuala stare de insolvabilitate[2] a cocontractantului, spre exemplu consultarea Buletinului Procedurilor de Insolvenţă, sub sancţiunea ca mandatarul să răspundă pentru executarea obligaţiilor de către terţul contractant aflat în stare de insolvenţă.

De regulă, contractul încheiat de mandatar fără împuternicire sau cu **depăşirea limitelor împuternicirii**[3] nu produce efecte în patrimoniul mandantului. Potrivit art. 1309, alin. (1) C. civ., contractul încheiat de persoana care acţionează în calitate de reprezentant, însă

---

[1] A se vedea art. 2021 C. civ.

[2] Chiar dacă insolvabilitatea nu se confundă cu insolvenţa, deschiderea procedurii insolvenţei generează cel puţin o prezumţie simplă în sensul unei situaţii financiare precare a debitorului în legătură cu care s-a deschis procedura. Atunci când în această procedură publicarea rapoartelor lichidatorului atestă că valoarea pasivului depăşeşte valoarea activului, insolvabilitatea trebuie să îi fi fost cunoscută mandatarului.

[3] Spre exemplu, avea mandat să vândă un bun pentru un preţ minim de 100 de lei şi l-a vândut pentru 80 de lei.

fără a avea împuternicire sau cu depășirea puterilor conferite, nu produce efecte între reprezentat și terț.

Cu toate acestea, cel în numele căruia s-a încheiat contractul are dreptul de a-l **ratifica**, iar în urma ratificării va intra în raporturi juridice directe cu terțul de la data încheierii contractului inițial ca și cum mandatarul ar fi acționat în limitele împuternicirii. Rezultă că ratificarea are efect retroactiv de la data contractului încheiat fără împuternicire, excepție făcând numai eventualele consecințe prejudiciabile pentru terți ale acestui efect retroactiv, consecințe care nu le sunt opozabile acestora[1]. Terții sunt orice alte persoane decât părțile contractului încheiat prin ratificare. Spre exemplu, dacă între momentul vânzării prin mandatar fără împuternicire a unui imobil și momentul ratificării ei de către mandantul vânzător, acesta a constituit asupra imobilului un drept de uzufruct opozabil subdobânditorilor, cumpărătorul nu poate opune uzufructuarului dreptul de proprietate dobândit prin ratificare, retroactiv de la data contractului încheiat fără împuternicire. În cazul contractelor solemne, de vreme ce ratificarea este consimțământul părții la încheierea unui contract, consimțământ ce conduce la producerea efectelor contractului în patrimoniul său, actul de ratificare trebuie să îmbrace forma cerută de lege pentru acest contract.

Dreptul de a ratifica este un drept potestativ, care se transmite moștenitorilor[2]. În opinia mea, el se poate transmite și între vii, prin mecanismele și cu respectarea formalităților necesare pentru cesiunea de contract. Acest drept potestativ are totuși particularitatea că el poate fi desființat fără acordul titularului său. Astfel, înainte de ratificare mandatarul care a acționat în afara limitelor împuternicirii și terțul cu care el a contractat astfel, pot conveni să desființeze acest contract[3], fără ca mandantul să se poată opune. De asemenea, întrucât dreptul potestativ al mandantului generează o situație de incertitudine juridică față de terțul cocontractant care nu știe dacă se află ori nu în raporturi juridice directe cu mandantul, acest terț îi poate acorda mandantului un termen rezonabil pentru ratificare, notificându-l în acest sens. Termenul curge de la primirea notificării. Caracterul rezonabil al

[1] A se vedea art. 1312 C. civ.
[2] Art. 1313 C. civ.
[3] Art. 1314 C. civ.

termenului se stabileşte astfel încât ţinând cont de natura şi gravitatea contractului, mandantul să aibă timpul necesar pentru a decide dacă va deveni parte la acest contract şi pentru a comunica acest consimţământ. Dacă nu a fost exercitat în cursul termenului rezonabil, dreptul de ratificare se stinge la expirarea acestui termen.

Chiar dacă nu a fost ratificat de mandant, contractul încheiat de mandatar în absenţa împuternicirii sau în afara limitelor sale poate produce efecte în patrimoniul mandantului în cazul în care sunt întrunite condiţiile **mandatului aparent**. Astfel, potrivit art. 1309, alin. (2) C. civ., dacă prin comportamentul său, reprezentatul l-a determinat pe terţul contractant să creadă în mod rezonabil că reprezentantul are puterea de a-l reprezenta şi că acţionează în limita puterilor conferite, reprezentatul nu se poate prevala faţă de terţul contractant de lipsa puterii de a reprezenta.

Potrivit dispoziţiei citate, condiţiile de aplicare ale teoriei mandatului aparent sunt următoarele:

– terţul trebuie să fi crezut la data încheierii contractului cu mandatarul că acesta era împuternicit să încheie acel contract în numele şi pe seama mandantului;

– deşi eronată, această credinţă a terţului trebuie să fi fost rezonabilă, în sensul că, prin diligenţe normale, el nu putea să înlăture eroarea;

– această credinţă a terţului trebuie să fi fost cauzată de comportamentul mandantului.

Nouă în raport cu aplicarea pretoriană a teoriei mandatului aparent înainte de anul 2011, această ultimă condiţie nu presupune culpa mandantului, ci doar intervenţia cauzală a comportamentului său în crearea aparenţei înşelătoare. În consecinţă, mecanismul mandatului aparent nu trebuie interpretat ca o sancţiune aplicată mandantului, ci ca o tehnică de favorizare a securităţii dinamice a circuitului civil prin menţinerea contractului încheiat pe baza împuternicirii aparente, prin protecţia terţului de bună-credinţă şi prin suportarea de către mandant a riscului insolvabilităţii mandatarului. Într-adevăr, după cum se va vedea, acesta din urmă va răspunde faţă de persoana prejudiciată prin încheierea actului cu depăşirea culpabilă a limitelor împuternicirii, fie că această persoană este mandantul, fie că este terţul contractant.

Din modul cum este redactat art. 1309 alin. (2) rezultă că aplicarea mecanismului mandatului aparent este un beneficiu al terţului. Lipsa

împuternicirii nu poate fi opusă terţului, dar el se poate decide să se prevaleze de ea. Dacă sunt îndeplinite condiţiile de aplicare ale textului, numai terţul, iar nu şi mandantul sau mandatarul, poate să se prevaleze de aceste condiţii pentru a susţine că actul juridic pe care l-a încheiat cu mandatarul produce efecte între terţ şi mandant. Însă odată ce terţul a optat pentru aplicarea actului faţă de mandant, el nu are numai drepturile prevăzute de acel act împotriva mandantului, ci şi obligaţiile pe care actul le prevede în sarcina terţului corelativ unor drepturi ale mandantului.

Dacă nu sunt întrunite condiţiile mandatului aparent, contractul încheiat cu depăşirea limitelor împuternicirii de către mandatar poate produce efecte între mandant şi terţ numai dacă sunt întrunite condiţiile gestiunii de afaceri. Există gestiune de afaceri atunci când, fără să fie obligată, o persoană numită gerant gestionează în mod voluntar şi oportun afacerile altei persoane, numite gerat care nu cunoaşte existenţa gestiunii sau, cunoscând gestiunea, nu este în măsură să desemneze un mandatar, ori să se îngrijească altfel de afacerile sale[1]. Dacă nu sunt întrunite nici condiţiile gestiunii de afaceri, raporturile juridice între mandantul reprezentat dincolo de limitele împuternicirii şi terţ vor fi guvernate de regulile îmbogăţirii fără justă cauză.

b) Raporturile dintre mandatar şi terţ. În principiu, mandatarul care acţionează în limitele împuternicirii nu suportă efectele contractului astfel încheiat.

Pentru ca terţul să poată verifica dacă mandatarul acţionează în limitele împuternicirii, el are dreptul să îi pretindă acestuia să facă dovada puterilor încredinţate, iar dacă puterea de reprezentare s-a conferit printr-un act constatat în scris, terţul poate pretinde mandatarului să îi prezinte o copie a înscrisului certificată pentru conformitate în temeiul art. 1302 C. civ.

Dacă a acţionat în limitele împuternicirii, dar nu şi-a declinat faţă de terţ calitatea de reprezentant al mandatului, atunci în principiu mandatarul se angajează în nume propriu faţă de terţ, potrivit art. 1297, contractul încheiat de reprezentant în limita puterilor conferite atunci când terţul contractant nu cunoştea şi nici nu ar fi trebuit să cunoască faptul că reprezentantul acţiona în această calitate, îi obligă doar pe reprezentant şi pe terţ. Prin derogare de la această regulă, alin. (2) al

[1] Art. 1330 alin. (1) C. civ.

articolului menționat prevede că „dacă reprezentantul, atunci când contractează cu terțul în limita puterilor conferite, pe seama unei întreprinderi, pretinde că este titularul acesteia, terțul care descoperă ulterior identitatea adevăratului titular poate să exercite împotriva acestuia din urmă drepturile pe care le are împotriva reprezentantului".

Potrivit art. 1310, cel care încheie în calitate de reprezentant, neavând împuternicire, ori depășind limitele puterilor ce i-au fost încredințate, răspunde pentru prejudiciile cauzate terțului contractant care s-a încrezut cu bună-credință în încheierea valabilă a contractului cu cel pretins reprezentat. Față de terțul cocontractant această răspundere este extra-contractuală, de natură delictuală, întrucât lipsește voința mandatarului de a își asuma obligații în nume propriu. Prin ipoteză, mandatarul a urmărit ca obligațiile să se nască în patrimoniul celui pe care l-a reprezentat fără împuternicire ori în afara limitelor împuternicirii. Or, în absența voinței juridice de a se angaja față de terțul contractant, mandatarul nu poate fi răspunzător contractual față de acesta. Pe de altă parte, încălcarea obligației contractuale a mandatarului față de mandant de a respecta limitele împuternicirii îi permite mandantului să angajeze răspunderea contractuală a mandatarului și reprezintă o faptă ilicită ce permite și terților prejudiciați, inclusiv terțul cocontractant, să angajeze răspunderea delictuală a mandatarului culpabil.

3. Încetarea contractului

82. CADRU GENERAL

Potrivit art. 2030, pe lângă cauzele generale de încetare a contractului, mandatul încetează prin oricare din următoarele moduri:

a) revocarea sa de către mandant;

b) renunțarea mandatarului;

c) moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului ori mandatarului.

Aceleași cauze antrenează și încetarea puterii de reprezentare[1]. Coincidența este perfect explicabilă: pentru mandatul cu reprezentare, puterea de reprezentare pe care o conferă este un efect atât de

[1] A se vedea art. 1305-1397 C. civ.

important în raport cu celelalte efecte ale contractului, încât încetarea sa conduce la încetarea contractului însuşi.

În cele ce urmează, voi prezenta trăsăturile caracteristice ale fiecăruia din aceste moduri de încetare a contractului de mandat, precum şi elementele comune de regim juridic.

83. REVOCAREA

Contractul de mandat are un puternic caracter *intuitu personae*, care se manifestă atât la formarea contractului, cât şi pe parcursul executării sale, şi care presupune încrederea mandantului în mandatar într-o măsură suficientă pentru ca mandantul să îi permită mandatarului să formeze voinţa sa juridică şi să angajeze efecte juridice ce se vor produce în patrimoniul mandantului. Întrucât această încredere este esenţială şi pentru executarea contractului de mandat, dispariţia ei din orice cauză îi permite mandantului să înlăture forţa obligatorie a contractului de mandat sub aspectul puterii de reprezentare[1]. Cum o asemenea putere este prezumată determinantă pentru consimţământul la încheierea contractului de mandat prin care a fost acordată, încetarea sa conduce şi la încetarea contractului de mandat, cu consecinţa că unele dintre obligaţiile pe care el le generează se sting, iar altele se accelerează.

Ca reflex al pierderii încrederii pe care o avea în mandatar, mandantul poate revoca *ad nutum* contractul de mandat. Revocabilitatea este de esenţa contractului de mandat. Revocarea se poate face oricând pe durata contractului, indiferent dacă mandatul este gratuit sau remunerat şi chiar dacă părţile au declarat mandatul irevocabil. Clauza prin care mandatul este declarat irevocabil nu este considerată nescrisă. Legiuitorul se limitează la a-i ponderea efectele: o asemenea clauză îl obligă pe mandant să nu revoce mandatul; dacă totuşi el procedează la revocare, această revocare este eficientă, în sensul că ea pune capăt puterii de reprezentare, însă mandantul răspunde contractual pentru încălcarea obligaţiei de a nu revoca.

În ceea ce priveşte forma revocării, art. 2031 C. civ. prevede că revocarea poate fi expresă sau tacită. Ea nu trebuie să respecte principiul simetriei formelor. Un mandat autentic poate fi revocat fie

[1] A se vedea şi art. 1305 C. civ.

tacit, fie prin înscris sub semnătură privată. Teoretic revocarea se poate face chiar verbal, dar această formă de revocare nu este recomandabilă din cauza dificultăților de a o proba și de a o face opozabilă terților.

Art. 2031 alin. (2) C. civ. prevede un caz de revocare tacită a mandatului. Potrivit textului, împuternicirea dată unui nou mandatar pentru aceeași afacere revocă mandatul inițial. Prin urmare, legea prezumă că dacă pentru un act pentru care a fost deja numit un mandatar se numește un nou mandatar, acesta din urmă îl va înlocui pe cel vechi. Desigur, mandantul care-l desemnează pe noul mandatar poate declara contrariul, generându-se în acest caz o pluralitate de mandatari.

În ipoteza în care mandatul a fost dat aceluiași mandatar de către mai multe persoane pentru o afacere comună, numirea mandatarului se consideră a face obiectul forței obligatorii a contractului încheiat de mandanți între ei. În consecință, în absența unei convenții contrare între aceștia, mandatul va putea fi revocat numai prin acordul tuturor mandanților care l-au numit.

Revocarea mandatului de către mandant are natura juridică a unei denunțări unilaterale a contractului cu particularitatea că ea nu stinge obligațiile părții denunțătoare. Potrivit art. 2032 C. civ., mandantul care revocă mandatul rămâne ținut să își execute obligațiile față de mandatar, inclusiv obligația de a plăti remunerația.

Mai mult, dacă revocarea este nejustificată sau este intempestivă, mandatarul are dreptul de a obține din partea mandantului reparația prejudiciului cauzat de revocare. Potrivit art. 2032 alin. (2) C. civ., atunci când părțile au declarat mandatul irevocabil, revocarea se consideră a fi nejustificată dacă nu este determinată de culpa mandatarului, de un caz fortuit ori de forță majoră. *Per a contrario*, atunci când mandatul nu a fost declarant irevocabil, revocarea se prezumă justificată până la proba contrară, iar sarcina probei contrare îi incumbă mandatarului. În ceea ce privește caracterul intempestiv, se are în vedere ipoteza în care din cauza momentului ales pentru revocare de către mandant sau a modului surprinzător în care a fost comunicată, mandatarul nu a putut evita anumite prejudicii care nu s-ar fi produs dacă el ar fi fost informat din timp.

Revocarea este un act juridic unilateral supus comunicării. Ca urmare, în raporturile dintre mandant și mandatar revocarea produce

efecte de la data la care mandatarului i-a fost adusă la cunoștință decizia de revocare luată de către mandant. Față de terți, efectele revocării pot fi opuse numai dacă aceștia au cunoscut ori puteau cu diligențe normale să cunoască declarația de revocare[1]. În caz contrar, efectele actului încheiat de către mandatar în limitele puterii inițiale, după revocarea acesteia, cu un terț care în mod rezonabil nu putea cunoaște revocarea, poate produce efecte între acel terț și mandant potrivit regulilor mandatului aparent.

Prin urmare, pentru ca revocarea să fie eficientă, este nevoie ca actul de revocare să fie adus la cunoștința terțului cu care urma să se încheie contractul pentru care s-a dat mandatul. Atunci când persoana acestuia este predeterminată prin contractul de mandat, o asemenea comunicare este la îndemâna mandantului. În cele mai multe cazuri însă, persoana terțului contractant nu este cunoscută mandantului înainte de încheierea contractului pentru care s-a dat mandatul, astfel încât informarea potențialului contractant devine extrem de dificilă. Din acest motiv, noul Cod civil a consacrat un mecanism care să faciliteze informarea terților în cazul un care este posibilă întocmirea unui registru electronic centralizat care să permită o asemenea informare.

Astfel, potrivit art. 2033 C. civ. dacă procura a fost dată în formă autentică notarială, în vederea informării terților, notarul public căruia i se solicită să autentifice revocarea unei asemenea procuri este obligat să transmită de îndată revocarea către Registrul național notarial ținut în format electronic, potrivit legii. Notarul public care autentifică actul juridic pentru încheierea căruia a fost dată procura, are obligația să verifice în Registrul național notarial dacă acea procură a fost revocată. În consecință, din punct de vedere practic, atunci când a dat procura în formă autentică, mandantul o poate revoca tot în formă autentică. În acest caz, notarul public ce autentifică revocarea este obligat să înregistreze revocarea într-un registru centralizat, ținut în format electronic și accesibil tuturor notarilor din țară. În consecință, dacă mandatarul dorește să folosească procura încheind contractul cu un terț în formă autentică, notarul în fața căruia mandatarul și terțul se prezintă va descoperi în registrul centralizat că procura înfățișată de

[1] A se vedea art. 1306 C. civ.

mandatar a fost revocată. Ca urmare, notarul va refuza autentificarea întrucât după revocare, mandantul nu mai poate fi angajat valabil prin acea procură.

84. RENUNŢAREA LA MANDAT

Potrivit art. 2034 C. civ., mandatarul poate renunța la mandat. Ca și revocarea, renunțarea este un act supus comunicării, astfel încât ea trebuie notificată mandantului. Renunțarea nu îl lipsește pe mandatar de dreptul de a primi remunerație pentru actele efectuate pe seama mandantului până la renunțare.

Dacă renunțarea creează prejudicii mandantului, mandatarul este obligat să repare aceste prejudicii cu excepția cazului în care demonstrează că în cazul continuării mandatului ar fi suportat el însuși o pagubă însemnată care nu putea fi prevăzută la data încheierii contractului de mandat. Prin urmare, prin derogare de la dreptul comun în care numai cazul fortuit sau forța majoră îl exonerează de debitor de răspunderea pentru neexecutarea obligației sale, mandatarul nu trebuie să demonstreze că a fost împiedicat să execute mandatul printr-o cauză străină irezistibilă, ci doar că ar fi suferit un prejudiciu imprevizibil la data încheierii contractului dacă ar fi continuat executarea lui.

85. MOARTEA, INCAPACITATEA SAU FALIMENTUL MANDANTULUI ORI MANDATARULUI

Am arătat că potrivit art. 2030 alin. (1) lit. c) C. civ., moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului ori mandatarului au ca efect încetarea contractului de mandat. Moștenitorii ori, după caz, reprezentanții părții afectate de cauza de încetare a contractului au obligația de a informa cealaltă parte despre survenirea acestei cauze. Mandatarul, moștenitorii sau reprezentanții săi sunt obligați să continue executarea mandatului, în cazul în care întârzierea acestei executări ar risca să prejudicieze interesele mandantului sau ale succesorilor săi, după caz[1].

Prin excepție, atunci când mandatul are ca obiect acte juridice succesive ce se încheie în cadrul unei activități cu caracter de

[1] A se vedea art. 2035 alin. (2) C. civ.

continuitate, mandatul nu încetează prin moarte, incapacitate sau faliment, ci continuă, transmițându-se, după caz, moștenitorilor cu respectarea drepturilor părților privind renunțarea și revocarea. În acest caz încetarea mandatului ar putea interveni în schimb ca urmare a încetării activității care face necesară încheierea actelor ce constituie obiectul mandatului.

86. ASPECTE COMUNE ALE MODURILOR DE ÎNCETARE A MANDATULUI

Este de observat că modurile speciale de încetare a contractului de mandat au efect numai pentru viitor. Dintre modurile generale de încetare, executarea mandatului conduce de asemenea la încetarea lui *ex nunc*. Rezilierea contractului de mandat pentru acte juridice succesive are, de asemenea, efecte pentru viitor. În schimb rezoluțiunea contractului de mandat care nu antrenează prestații succesive, anularea sau constatarea nulității contractului produc în principiu efect retroactive. De regulă, acest efect nu va avea totuși drept consecință desființarea actelor deja încheiate pe seama mandantului de către mandatar cu terții întrucât, indiferent de modul de încetare a mandatului, dacă aceștia, în mod rezonabil, nu aveau cunoștință despre cauza încetării, ei pot invoca teoria mandatului aparent.

De altfel, cât timp mandatarul nu cunoaște și nici nu poate cunoaște încetarea mandatului, actele pe care le încheie pe seama mandantului sunt valabile, iar dacă sunt încheiate în limitele împuternicirii inițiale, produc efecte între mandant și terți[1].

La încetarea contractului de mandat în orice mod, mandatarul este obligat să restituie mandantului procura[2]. Mandatarul are dreptul să rețină o copie a procurii, certificată de mandant, cu mențiunea că puterea de reprezentare a încetat. Mandatarul nu poate reține procura ca garanție a executării obligațiilor mandantului.

La încetarea contractului de mandat, indiferent de modul de încetare, devine scadentă obligația mandatarului de a da socoteală mandantului. Ca și în cazul obligației locatarului de a restitui bunul dat

[1] A se vedea art. 2036 C. civ.
[2] Art. 1308 C. civ.

în locațiune, obligația mandatarului de a da socoteală poate fi pusă în executare silită fie prin intermediul unei acțiuni personale, fie printr-o acțiune în revendicare sau de realizare a unui alt drept real decât dreptul de proprietate.

Secțiunea a III-a
Mandatul fără reprezentare

87. REGIMUL GENERAL

Mandatul fără reprezentare este mandatul prin care mandatarul se obligă să încheie acte pe seama mandantului, dar nu și în numele său. Prin urmare, executând mandatul, mandatarul va încheia acte în nume propriu, urmând ca efectele lor să se repercuteze în patrimoniul mandantului. În consecință, deși între mandant și mandatar, cel de-al doilea este obligat să facă tot ceea ce este necesar pentru ca efectele actelor încheiate în executarea mandatului să se producă în patrimoniul mandantului, terțul cu care mandatarul contractează nu are raporturi juridice cu mandantul, ci numai cu mandatarul care, din perspectiva sa, este parte în contractul pe care l-a încheiat.

Aceasta înseamnă că, din punctul de vedere al terțului contractant, contractul produce efecte între el și mandatar, efectele aplicându-se față de mandant numai din punctul de vedere al mandantului și mandatarului. Ca urmare, în principiu, **terțul nu-l va putea urmări pe mandant în exercitarea drepturilor sale contractuale**, ci numai pe mandatar, întrucât acesta a contractat în nume propriu.

De asemenea, în principiu, terții nu pot fi urmăriți decât de către mandatar, iar nu și de către mandant. Totuși, potrivit art. 2040 alin (2) C. civ., mandantul care și-a executat obligațiile față de mandatar se poate substitui în **drepturile acestuia față de terți**, exercitând împotriva lor drepturile de creanță născute din contractul încheiat de mandatar în executarea mandatului. Mandantul poate face uz de acest efect numai după ce a executat propriile sale obligații, dacă este cazul renunțând la beneficiul termenului, atunci când aceste obligații erau afectate de această modalitate, iar ea nu s-a împlinit înainte ca obligațiile terțului să fi devenit scadente. Apreciez că, pentru identitate de rațiune, substituirea mandatarului în drepturile sale împotriva

terțului contractant devine opozabilă acestuia din urmă în aceleași condiții în care cesiunea de creanță devine opozabilă debitorului cedat.

Cât privește regimul bunurilor dobândite prin actele încheiate de mandatar în executarea mandatului, acesta este diferit după cum bunurile în cauză sunt mobile sau imobile.

În privința **bunurilor mobile**, din momentul în care terțul i-a transferat bunul mandatarului, între mandant și mandatar acesta se consideră intrat direct în patrimoniul mandantului, în consecință el le poate revendica de la mandatar și de la cei cărora acesta din urmă le-a constituit drepturi asupra bunului, cu excepția celor care au dobândit proprietatea prin efectul posesiei de bună-credință[1].

În ceea ce privește **bunurile imobile**, art. 2041 alin. (2) C. civ. prevede că mandatarul este obligat să le transfere mandantului, urmând ca în caz contrar mandantul să poată cere în contradictoriu cu mandatarul pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act juridic de transmitere a proprietății. În ce mă privește, cred că textul a fost conceput pornind de la premisa că mandatul nu s-a încheiat în formă autentică și în considerarea efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară[2], înscriere care nu se poate face decât pe baza consimțământului în formă autentică al titularului înscris sau pe baza hotărârii judecătorești pronunțate în contradictoriu cu acesta[3]. În consecință, sfera de aplicare a regulii citate este supusă anumitor nuanțări. Voi distinge mai întâi după cum efectul constitutiv al înscrierilor se aplică sau nu și apoi, după cum contractul de mandat fără reprezentare s-a încheiat sau nu în formă autentică.

Câtă vreme efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară este amânat prin lege și înscrierile au doar efect de opozabilitate a dobândirii drepturilor tabulare față de terți[4], dacă mandatul fără reprezentare s-a încheiat în formă autentică, el îndeplinește condiția de validitate impusă potrivit art. 1244 C. civ. pentru actele care au ca efect transferul drepturilor supuse înscrierii în cartea funciară. În consecință, între mandant și mandatar bunul imobil este considerat dobândit de

[1] A se vedea art. 2041 C. civ.
[2] Art. 885 C. civ.
[3] Art. 888 C. civ.
[4] A se vedea supra, nr. 23.

către mandant de la data la care terțul contractant i-l transmite mandatarului. Înscrierea dreptului mandantului se poate face pe baza actului de transmitere de la terț la mandatar și a contractului de mandat fără reprezentare, având efect de opozabilitate față de terți. Dacă pentru înscriere sunt necesare și alte demersuri sau înscrisuri din partea mandatarului, refuzul acestuia de a face asemenea demersuri sau furniza asemenea înscrisuri poate fi sancționat de mandant printr-o acțiune în prestație tabulară.

Până la implementarea efectului constitutiv al înscrierii în cartea funciară, dacă mandatul fără reprezentare nu a fost încheiat în formă autentică, de îndată ce a dobândit imobilul de la terț mandatarul este obligat să încheie cu mandantul actul de transmitere a imobilului în formă autentică, urmând ca, în caz de refuz din partea mandatarului, mandantul să poată solicita în contradictoriu cu acesta pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să îi substituie consimțământul. Actul de transmitere produce efecte imediate între mandant și mandatar, efecte ce vor deveni opozabile terților prin înscrierea dreptului mandantului făcută pe baza acordului de transmitere sau hotărârii judecătorești, după caz.

După implementarea efectului constitutiv al înscrierilor în cartea funciară, dacă mandatul a fost încheiat în formă autentică, imediat ce mandatarul a dobândit dreptul de la terț, mandantul poate solicita înscrierea dreptului său împotriva mandatarului pe temeiul contractului de mandat deja încheiat, urmând să devină titular al dreptului transmis prin această înscriere. În acest caz, un nou consimțământ autentic din partea mandatarului având ca obiect transmiterea bunului către mandant nu este necesar înscrierii dreptului mandantului. Numai în cazul în care mandatul fără reprezentare nu a fost încheiat în formă autentică, după ce mandatarul a dobândit imobilul de la terț, mandantul îi poate cere încheierea actului autentic de transmitere. În cazul refuzului din partea mandatarului, mandantul poate introduce împotriva sa o acțiune având ca obiect pronunțarea unei hotărâri prin care să se substituie consimțământul la un asemenea act, înscrierea urmând a fi efectuată pe temeiul hotărârii judecătorești.

Creditorii mandatarului nu pot urmări bunurile dobândite pe seama mandantului în situația în care contractul de mandat are dată certă anterioară măsurilor de urmărire luate de creditori. Dimpotrivă, dacă mandatul nu are dată certă sau dacă data certă a contractului de

mandat este ulterioară oricărei măsuri asigurătorii sau de executare luate de un anumit creditor în legătură cu bunul dobândit prin acte ce fac obiectul mandatului, atunci acel creditor poate urmări bunul în cauză.

Exceptând aceste reguli speciale, mandatul fără reprezentare este supus regulilor mandatului cu reprezentare, care se aplică în mod corespunzător, în măsura în care nu sunt incompatibile cu regulile speciale. Oricât de paradoxal ar părea, chiar şi regulile puterii de reprezentare s-ar putea aplica în mod corespunzător în materia mandatului fără reprezentare. Într-adevăr, diferenţa esenţială dintre mandatul fără reprezentare şi acela cu reprezentare este aceea că mandatarul nu contractează în numele şi pe seama mandantului, ci doar pe seama mandantului, dar în nume propriu. Totuşi, ca şi mandatarul cu reprezentare, mandatarul fără reprezentare exercită o putere în interesul mandantului, şi anume puterea de a încheia acte juridice ale căror efecte se vor repercuta, indirect dar obligatoriu, asupra patrimoniului mandantului[1]. Obligaţia de diligenţă şi loialitate a mandatarului în exercitarea acestei puteri, limitele puterii, depăşirea lor, modalităţile de încetare a acestei puteri şi încetarea contractului de mandat ca urmare a încetării puterii vor fi supuse regulilor prevăzute pentru puterea de reprezentare, reguli ce vor fi aplicate cu ajustările impuse de natura particulară a puterii încredinţate mandatarului fără reprezentare.

[1] Pentru comparaţia între cele două puteri, a se vedea M. Fratini (coord), G. Chine, A. Zoppini, *Manuale di diritto civile,* Seconda Editione, Nel Dirito Editore, Roma, 2011, p. 1281.

CAPITOLUL AL VII-LEA
CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT

Secţiunea I
Noţiune şi trăsături generale

88. ÎMPRUMUTUL ŞI PROMISIUNEA DE ÎMPRUMUT

Împrumutul este contractul prin care o parte numită împrumutător remite spre folosinţă unul sau mai multe bunuri celeilalte părţi, numită împrumutat, cu obligaţia pentru aceasta din urmă de a le restitui după un anumit interval de timp.

Din această definiţie rezultă că împrumutul se formează valabil prin remiterea bunului, deci este un contract real. În absenţa remiterii bunului, convenţia părţilor cu privire la împrumut nu ar putea fi valabilă decât ca promisiune de împrumut.

În consecinţă, în principiu, promisiunea de împrumut se poate executa silit numai prin echivalent, adică prin obligarea promitentului la plata de daune-interese pentru neîncheierea contractului promis, în conformitate cu art. 1279 alin. (2) C. civ. În schimb, potrivit art. 1279 alin. (3) C. civ. o asemenea promisiune nu s-ar putea executa silit prin pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract întrucât o asemenea hotărâre nu poate substitui remiterea bunului împrumutat, ci numai manifestarea de voinţă a promitentului. De aceea, de regulă, hotărârea judecătorească nu poate înlocui consimţământul într-o măsură suficientă pentru formarea unui contract real.

Totuşi, prin excepţie, potrivit art. 2145 C. civ., atunci când, la data la care promisiunea de împrumut trebuie să se execute, bunul ce face obiectul contractului promis se află deja, cu alt titlu, în deţinerea beneficiarului, instanţa poate pronunţa o hotărâre judecătorească prin care să se substituie consimţământul promitentului la încheierea contractului de împrumut promis. Din acest text rezultă implicit că, atunci când împrumutatul deţine deja bunul, formarea valabilă a contractului de împrumut nu necesită remiterea, ci numai un acord de voinţă între împrumutător şi împrumutat.

După cum rezultă de asemenea din definiție, contractul de împrumut se încheie pentru a permite împrumutatului să folosească bunul. Întrucât folosirea presupune în mod natural o perioadă de timp, este de asemenea de esența contractului de împrumut ca obligația de restituire a împrumutatului să fie afectată de un termen suspensiv corespunzător acestei perioade de timp, chiar dacă părțile nu au prevăzut un astfel de termen. Prin urmare, atunci când părțile nu au stabilit în mod expres termenul restituirii, acesta va fi determinat potrivit unor reguli specifice fiecărui tip de împrumut.

Întrucât unele bunuri se consumă prin folosință, ele nu vor putea fi restituite în individualitatea lor. În acest caz, obligația de restituire se va executa asupra unor bunuri fungibile în raport cu cele primite, de același gen, în aceeași cantitate și de aceeași calitate. Sub acest aspect, în funcție de natura bunului ce face obiectul contractului de împrumut, contractele de împrumut se clasifică în: contracte de împrumut de folosință (sau comodat), care au ca obiect bunuri individual determinate neconsumptibile, și contractele de împrumut de consumație (numit în dreptul roman *mutuum)*, care au ca obiect bunuri consumptibile și fungibile.

Secțiunea a II-a
Împrumutul de folosință

89. NOȚIUNE ȘI CARACTERE JURIDICE

Potrivit art. 2146 C. civ. împrumutul de folosință este contractul cu titlu gratuit prin care o parte, numită comodant, remite un bun mobil sau imobil celeilalte părți, numită comodatar, pentru a se folosi de acest bun, cu obligația de a-l restitui după un anumit timp. Specific acestui tip de împrumut este că el are ca obiect un bun cert care trebuie restituit în individualitatea sa.

Întrucât contractul de comodat generează mai multe obligații pentru comodatar, iar obligațiile comodantului apar numai incidental și nu sunt interdependente cu acelea ale comodatarului, **contractul este unilateral.** Întrucât comodatarul poate folosi bunul în interes propriu, fără a se obliga la o contraprestație în schimbul acestei folosințe, contractul este cu **titlu gratuit**, și anume un contract dezinteresat, și

prin aceasta se diferenţiază de contractul de locaţiune, contract în temeiul căruia cel care foloseşte bunul datorează o contraprestaţie.

Ca orice contract gratuit, comodatul este un contract *intuitu personae* şi din acest motiv el încetează la moartea comodatarului, moment la care obligaţia de restituire devine scadentă imediat şi trebuie executată fără întârziere de moştenitorii comodatarului. Tot din cauza caracterului personal al contractului, comodatarul nu poate încredinţa bunul nici unei alte persoane spre folosinţă decât cu aprobarea prealabilă a comodantului[1].

Pe de o parte, caracterul personal al contractului, care se înrădăcinează în legăturile personale ale părţilor, şi, pe de altă parte, caracterul gratuit, care îl lipseşte pe proprietar de orice fructe ale bunului său, inclusiv civile, fac ca, spre deosebire de locaţiune, comodatul să nu fie opozabil dobânditorilor cu titlu particular ai bunului de la comodant.

90. CONDIŢII DE VALIDITATE

Potrivit art. 2147 C. civ., dacă nu i s-a interzis prin lege sau contract, orice persoană care are dreptul de a folosi bunul poate fi comodant. Pot fi comodanţi proprietarul, locatarul, uzufructuarul. Spre deosebire de cerinţa corespunzătoare din materia locaţiunii, care vizează numai executarea obligaţiilor locatorului, în cazul comodatului, cerinţa condiţionează validitatea contractului. Datorită mecanismului specific al formării contractului de comodat, acestui contract nu îi este aplicabilă regula prevăzută de art. 1230 C. civ., potrivit căreia sunt valabile obligaţiile având ca obiect prestaţii asupra unui bun ce nu aparţine debitorului. Dimpotrivă, deoarece contractul se formează prin remiterea bunului dat în comodat, pentru validitatea contractului este necesar ca însăşi remiterea bunului să fie valabilă. Or, remiterea unui bun de care acela care îl remite nu poate dispune nu este valabilă, regulă care rezultă şi din reglementările aplicabile atunci când o asemenea remitere se face ca plată a unei obligaţii anterior asumate[2].

---

[1] Art. 2148 alin. (2) teza finală C. civ.

[2] A se vedea art. 1482 alin. (2) şi art. 1491 C. civ.

Aşadar, interpretarea sistematică a textelor codului conduce la concluzia că remiterea spre folosinţă a unui bun de către o persoană care nu are ea însăşi dreptul de a folosi acel bun inclusiv prin altul nu este valabilă şi, în consecinţă, nu poate forma valabil un contract de comodat.

Obiectul contractului îl pot forma orice bunuri, mobile sau imobile, care, prin natura lor sau prin voinţa părţilor, sunt neconsumptibile şi individual determinate, aspect ce decurge din caracteristica esenţială a comodatului de a-l obliga pe comodatar să restituie bunul în individualitatea sa. Dacă părţile concep bunul remis ca fiind fungibil cu alte bunuri în executarea obligaţiilor asumate de către cel care îl primeşte, atunci contractul nu este un împrumut de folosinţă, ci, fie un împrumut de consumaţie, atunci când bunurile ce formează obiectul restituirii au fost convenite în considerarea faptului că au aceeaşi natură şi calitate cu cele primite, fie, în celelalte cazuri, un contract de schimb la care obligaţia de predare a unuia dintre copermutanţi este afectată de un termen. Chiar bunuri care prin natura lor sunt consumptibile pot face obiectul contractului de comodat, dacă părţile convin asupra unei folosinţe atipice, în care bunul remis nu se va consuma şi va putea fi restituit la scadenţă în individualitatea sa[1]. Spre exemplu, fructele sunt împrumutate în vederea amenajării unei expoziţii (*ad pompam et ostentationem*)[2].

În principiu, de vreme ce comodatul se încheie prin remiterea bunului, iar aceasta este un fapt material, obiectul contractului de comodat este de regulă un bun corporal. Totuşi, tendinţa de dematerializare a valorilor economice dublată de proliferarea diverselor tipuri de remitere simbolică a condus o parte a doctrinei la convingerea că şi bunurile necorporale pot forma obiectul contractului de comodat[3].

---

[1] A se vedea art. 544 alin. (3) C. civ.

[2] F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. III, 2007, p. 10.

[3] A se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 11; A. Petrescu, L. Mihai, *Drept de proprietate industrială. Introducere în dreptul de proprietate industrială. Invenţia. Inovaţia,* Universitatea din Bucureşti, Bucureşti, 1987, p. 209.

91. NATURA JURIDICĂ A FOLOSINŢEI BUNULUI DE CĂTRE COMODATAR

Comodatarul nu foloseşte bunul în exercitarea unui drept, fie el real, ca al uzufructuarului, sau de creanţă, ca al locatarului, ci în exercitarea libertăţii sale juridice care îi conferă puterea de fapt de a folosi bunul, ca urmare a detenţiei ce i-a fost constituită prin remiterea bunului la încheierea contractului[1].

Prin urmare, încheierea unui contract de comodat nu presupune dezmembrarea proprietăţii bunului prin separarea prerogativei folosinţei. De asemenea, spre deosebire de locator, comodantul nu are obligaţia de a-i asigura comodatarului folosinţa bunului şi nici obligaţiile pozitive ce decurg din aceasta (de a preda bunul în stare adecvată întrebuinţării, de reparare ori de garanţie). În schimb, el nu îl poate împiedica pe comodatar să folosească bunul întrucât pe perioada deţinerii sale, comodatarul îşi exercită libertatea asupra acestui bun. Această libertate este inviolabilă şi faţă de comodant, iar prin contractul de comodat comodantul a consimţit că exercitarea acestei libertăţi de către comodatar se poate concretiza şi în folosirea bunului.

Totuşi, libertatea comodatarului de a folosi bunul pe care îl deţine este limitată de anumite obligaţii asumate de acesta prin acelaşi contract. Pe când aceste obligaţii ale comodatarului decurg din contractul de comodat potrivit naturii sale, obligaţiile comodantului apar numai în mod excepţional, cu ocazia contractului de comodat, dar în legătură cu evenimente ce exced câmpului contractual. În continuare, voi prezenta mai întâi obligaţiile comodatarului, iar apoi pe cele ale comodantului.

92. OBLIGAŢIILE COMODATARULUI

Comodatarul are următoarele obligaţii:

a) Obligaţia de a menţine destinaţia bunului. Comodatarul nu are niciun drept şi nicio obligaţie de a folosi bunul dat în comodat. Totuşi, dacă decide să îşi exercite libertatea prin folosirea în fapt a bunului, această libertate nu include decât folosirea bunului conform destinaţiei

[1] Acest paragraf sumarizează concluziile studiului R. Dincă, *Natura juridică a folosinţei exercitate de către comodatar*, în RRDP nr. 5/2012, p. 85 şi urm.

acestuia, determinat prin contract ori, în lipsa unei prevederi contractuale, determinat după natura bunului[1]. În opinia mea, nu se au în vedere toate întrebuinţările bunului îngăduite de natura sa, ci numai întrebuinţările obişnuite ale bunului în raport cu această natură întrucât numai folosirea bunului în concordanţă cu asemenea destinaţii poate fi presupusă a fi fost încuviinţată de proprietar. Desigur că în cazul în care comodant este o altă persoană decât proprietarul, prin contractul de comodat nu se poate determina o altă destinaţie a bunului decât aceea pe care proprietarul a consimţit-o expres ori tacit întrucât determinarea destinaţiei bunului este o componentă a prerogativelor proprietăţii.

b) Obligaţia de conservare a bunului. Potrivit art. 2148 alin. (1) C. civ., comodatarul este ţinut să păzească şi să conserve bunul împrumutat cu prudenţa şi diligenţa unui bun proprietar.

Obligaţia de conservare se apreciază după standardul abstract al omului prudent şi diligent, comodatarul fiind sancţionat şi pentru culpa cea mai măruntă în executarea acestei obligaţii.

Standardul aprecierii culpei este chiar mai ridicat decât acela aplicabil depozitarului cu titlu oneros deoarece, pe când contractul de depozit remunerat se încheie atât în interesul depozitarului, cât şi în cel al deponentului, contractul de comodat se încheie numai în interesul comodatarului. Ca urmare, legiuitorul îi impune acestuia din urmă o maximă diligenţă pentru protecţia comodantului care i-a consimţit un avantaj gratuit. Pentru aceste raţiuni, potrivit art. 2150 C. civ., comodatarul răspunde pentru pieirea bunului împrumutat când aceasta este cauzată de forţa majoră de care comodatarul l-ar fi putut feri întrebuinţând un bun propriu sau când, neputând salva decât unul dintre cele două bunuri, l-a preferat pe al său.

În ceea ce priveşte cheltuielile ocazionate de conservarea bunului, regula consacrată de art. 2151 alin. (1) este aceea potrivit căreia comodatarul suportă cheltuielile pe care le-a făcut pentru a folosi bunul, deci inclusiv pe acelea necesare conservării lui. La aceeaşi consecinţă conduce şi aplicarea regulii de drept comun conform căreia debitorul suportă cheltuielile plăţii[2]. Aşadar, de vreme ce este obligat

[1] Art. 2148 alin. (2) C. civ.
[2] Art. 1498 C. civ.

să conserve bunul, comodatarul este obligat să suporte şi cheltuielile ocazionate de conservare.

Prin excepţie, potrivit alin. (2) al art. 2051, comodatarul are dreptul să îi fie rambursate cheltuielile pentru lucrările necesare asupra bunului care nu puteau fi prevăzute la încheierea contractului, atunci când comodantul, înştiinţat în prealabil, nu s-a opus efectuării lor, ori când, din cauza urgenţei lucrărilor, acesta nu a putut fi înştiinţat în timp util. Obligaţia comodantului de a suporta în final cheltuielile excepţionale pentru conservarea bunului se explică prin cel puţin două motive. Pe de o parte, aceste cheltuieli îi profită în calitate de titular al dreptului de a folosi bunul, proprietar, locatar, uzufructuar etc. În cazul în care comodantul este locatar, el va putea obţine eventual rambursarea acestor cheltuieli din partea locatorului, pe temeiul regulilor ce guvernează executarea contractului de locaţiune[1]. Pe de altă parte, cheltuielile în discuţie sunt prin ipoteză imprevizibile, astfel încât comodatarul nu poate fi presupus că şi-a asumat obligaţia de a le suporta.

Totuşi, coroborându-se art. 2151 alin. (2) cu art. 2150 C. civ. rezultă că şi în privinţa cheltuielilor excepţionale şi imprevizibile, comodatarul nu este liber să decidă dacă va avansa ori nu aceste cheltuieli. Dimpotrivă, el este obligat să le avanseze, ferind bunul de riscul imprevizibil al distrugerii ori deteriorării sale prin utilizarea unui alt bun al comodatarului (în speţă sumele alocate cheltuielilor în cauză). Comodatarul care procedează astfel este de asemenea obligat să îl înştiinţeze pe comodant despre aceasta, fie în prealabil, dacă o asemenea înştiinţare este posibilă, fie numai ulterior, atunci când nu i-a fost cu putinţă să procedeze la înştiinţarea prealabilă.

c) Obligaţia de a restitui bunul. În principiu, bunul trebuie restituit în aceeaşi stare în care a fost primit, comodatarul nefiind ţinut a răspunde pentru deteriorările eventual survenite din cauza folosinţei normale a bunului potrivit destinaţiei convenite[2]. Tot astfel, de regulă, comodatarul nu răspunde de obicei nici pentru pieirea ori deteriorarea bunului dacă aceasta a survenit din cauze fortuite. Prin excepţie, după cum s-a văzut, comodatarul răspunde pentru pieirea ori deteriorarea

[1] A se vedea supra, nr. 41.

[2] A se vedea art. 2149 alin. (1) C. civ.

cauzată de forța majoră de care l-ar fi putut feri folosind ori abandonând un bun al său. De asemenea, comodatarul este dator să plătească despăgubiri comodantului atunci când pieirea ori deteriorarea fortuită a survenit, chiar și din forță majoră, pe când comodatarul folosea bunul pentru o altă destinație decât cea convenită ori după scadența obligației de restituire[1]. Aceste despăgubiri sunt egale cu valoarea pe care bunul ar fi avut-o la data scadenței obligației de restituire, dacă nu ar fi suferit alte deteriorări decât acelea rezultând din folosirea sa normală potrivit destinației convenite. Comodatarul se poate exonera de răspundere dacă dovedește că pieirea ori deteriorarea ar fi survenit și dacă el și-ar fi executat corespunzător și la timp obligațiile contractuale.

Cu privire la termenul de restituire[2], acesta este de regulă prevăzut în contractul de comodat. Atunci când părțile nu au prevăzut un termen, dar bunul a fost dat cu împrumut în vederea unei folosințe determinate el trebuie restituit după ce comodatarul a beneficiat de această întrebuințare. Dacă părțile nu au prevăzut nici termenul, și nici întrebuințarea pentru care s-a acordat împrumutul ori dacă această întrebuințare are caracter permanent, bunul trebuie restituit la cererea comodantului.

În toate cazurile, chiar și atunci când s-a prevăzut un termen ori o folosință determinată a bunului, comodantul îl poate cere înainte de expirarea acelui termen sau de finalizarea acelei folosințe în cazul în care are el însuși o nevoie urgentă și neprevăzută care i-ar putea fi satisfăcută de bunul împrumutat, când comodatarul decedează sau când acesta își încalcă obligațiile[3].

Comodatarul sau moștenitorii lui nu pot refuza restituirea la scadența stabilită potrivit regulilor anterior menționate pe motiv că nu s-ar fi executat obligațiile comodantului de a rambursa cheltuielile neprevăzute. Asupra bunului împrumutat, comodatarul nu are niciun drept de retenție care să garanteze creanța sa la aceste cheltuieli ori vreo altă creanță. Exprimarea fermă și indistinctă a art. 2153 C. civ. în legătură cu absența dreptului de retenție mă îndeamnă să cred că nicio

[1] A se vedea art. 2149 alin. (2) C. civ.
[2] A se vedea art. 2155 C. civ.
[3] Art. 2156 C. civ.

obligație a comodantului nu ar putea fi invocată de comodatar ca temei al unui drept de retenție care să-l îndreptățească la amânarea restituirii. Din momentul în care comodatarul a acceptat să dețină bunul în această calitate, el a renunțat la orice drept de retenție la care ar fi fost îndreptățit cu privire la acel bun.

În anumite cazuri, obligația de restituire a bunului luat în comodat este executorie[1]. Aceste cazuri se stabilesc în funcție de forma în care este constatat contractul de comodat și de evenimentul care antrenează scadența obligației de restituire. Sub primul aspect, se au în vedere numai contractele încheiate în formă autentică sau prin înscris sub semnătură privată cu dată certă. Sub al doilea aspect, restituirea este executorie în următoarele situații:

– expirarea termenului prevăzut de contract;

– decesul comodatarului;

– contractul nu prevede un termen de restituire, iar întrebuințarea pentru care s-a împrumutat bunul are caracter permanent.

În aceste cazuri, forma în care se constată contractul formează o puternică aparență că acesta exprimă voința părților, iar verificarea scadenței obligației de restituire nu presupune dificultăți majore de apreciere juridică din partea executorului, astfel încât legiuitorul a apreciat că se poate trece la executarea silită a obligației chiar în absența unei hotărâri judecătorești pronunțate în urma unui proces între părți.

Ca și locatorul și deponentul, comodantul care are și un drept real asupra bunului poate obține restituirea nu numai prin intermediul acțiunii personale întemeiate pe contract, ci și prin intermediul acțiunii reale decurgând din dreptul asupra bunului.

93. OBLIGAȚIILE COMODANTULUI

Comodantul are două obligații a căror natură este contingentă întrucât izvorăsc din fapte care exced câmpului contractual definit prin contractul de comodat. Pe de o parte el are obligația deja menționată de a rambursa comodatarului cheltuielile neprevăzute avansate de acesta

[1] A se vedea art. 2157 C. civ.

pentru conservarea bunului. Pe de altă parte, comodantul răspunde față de comodatar pentru viciile ascunse ale bunului împrumutat despre care avea cunoștință la încheierea contractului de comodat și despre care nu l-a informat pe comodatar.

Secțiunea a III-a
Împrumutul de consumație

94. NOȚIUNE

Potrivit art. 2158 alin. (1) C. civ., prin contractul de împrumut de consumație, împrumutătorul remite împrumutatului o sumă de bani sau alte asemenea bunuri fungibile și consumptibile prin natura lor, iar împrumutatul se obligă să restituie după o anumită perioadă de timp aceeași sumă de bani sau cantitate de bunuri de aceeași natură și calitate.

Prin urmare, ca și contractul de împrumut de folosință, contractul de împrumut de consumație este unilateral, real, gratuit, dezinteresat și *intuitu personae*.

Spre deosebire însă de cealaltă specie de împrumut, împrumutul de consumație are ca obiect bunuri fungibile și consumptibile prin natura lor și pe care părțile le privesc ca atare. Sumele de bani sunt prin excelență asemenea bunuri. Întrucât părțile contractează în virtutea naturii fungibile a bunurilor și cunoscând că din cauza caracterului lor consumptibil, bunurile remise se vor consuma prin întrebuințare, obligația de restituire nu are ca obiect aceste bunuri în individualitatea lor, ci numai bunuri fungibile cu acestea, adică aceeași cantitate de bunuri de aceeași natură și calitate.

Deoarece împrumutatul dobândește prerogativa ca prin folosință să consume bunurile primite, deci să dispună de ele, el poate fi calificat ca proprietar. Prin urmare, contractul de împrumut de consumație este translativ de proprietate, iar împrumutatul devine proprietarul bunurilor împrumutate de la data remiterii lor. Riscul pieirii fortuite a acestor bunuri i se transmite împrumutatului la aceeași dată[1].

[1] A se vedea art. 2160 C. civ.

O altă deosebire importantă dintre cele două varietăți de împrumut este aceea că, potrivit art. 2159 C. civ., contractul de împrumut de consumație poate fi și cu titlu oneros. Așadar, în cazul acestei varietăți de împrumut, contractul este cu titlu gratuit numai prin natura, iar nu și prin esența sa. De regulă, împrumutul de consumație se prezumă gratuit până la proba contrară. În schimb, dacă împrumutul poartă asupra unei sume de bani el este prezumat relativ a fi fost încheiat cu titlu oneros.

95. CONDIȚII DE VALIDITATE

Din caracterul translativ de proprietate al contractului decurge cerința ca ambele părți să aibă capacitatea deplină de exercițiu pentru a putea încheia acte de dispoziție.

De asemenea, este necesar ca împrumutătorul să fie proprietarul bunurilor împrumutate la încheierea contractului pentru că în caz contrar remiterea nu este valabilă și, în consecință, nu poate fi valabil nici contractul de împrumut însuși. Sancțiunea aplicabilă în acest caz este anulabilitatea contractului la cererea împrumutatului de bună-credință, respectiv la cererea proprietarului. Când împrumutatul este de bună-credință, el va avea rareori interesul de a introduce acțiunea în anulare. Astfel, dacă împrumutul este cu titlu gratuit, împrumutatul nu are niciun interes de a obține anularea unui contract încheiat în beneficiul său. De asemenea, dacă împrumutul este cu titlu oneros, împrumutatul de bună-credință poate invoca în favoarea sa art. 937 din C. civ., în temeiul căruia dobândește proprietatea bunurilor întocmai ca în cazul încheierii unui contract valabil astfel încât interesul ocrotit prin instituirea cauzei de anulare se realizează chiar în absența acțiunii având ca obiect această anulare. În acest ultim caz, nici adevăratul proprietar nu va avea câștig de cauză împotriva împrumutatului, și din acest motiv și o acțiune în anulare promovată de el ar fi lipsită de interes. Îi rămâne numai o acțiune în despăgubiri împotriva împrumutătorului. În schimb, proprietarul va putea obține anularea împrumutului și restituirea bunurilor sale atunci când împrumutul este cu titlu gratuit sau când împrumutatul este de rea-credință la încheierea contractului.

96. OBLIGAȚIA DE RESTITUIRE

Din art. 2164, alin. (1) C. civ. rezultă că, dacă nu s-a stipulat altfel, împrumutatul trebuie să restituie aceeași cantitate de bunuri de

aceeaşi natură şi calitate pe care a primit-o, indiferent de creşterea sau scăderea valorii acelor bunuri. Regula se aplică şi în cazul împrumutului de sume de bani, pentru care alin. (2) al aceluiaşi articol prevede principiul nominalismului monetar. Potrivit acestui principiu, în lipsa unei convenţii contrare a părţilor împrumutatul nu este ţinut să restituie decât suma nominală primită, indiferent de variaţia valorii acesteia, fie că rezultă din inflaţie, din variaţiile de curs monetar ori din modificarea puterii de cumpărare medii. Prin clauze contrare trebuie înţelese clauzele de indexare în funcţie de unul dintre aceşti indici, iar nu clauzele care prevăd dobânzi. Pe când clauzele de indexare permit menţinerea valorii capitalului, clauzele de dobândă remunerează împrumutătorul pentru folosinţa capitalului de către împrumutat[1].

Potrivit art. 2161, în cazul împrumutului cu titlu gratuit, termenul restituirii se consideră stabilit în favoarea împrumutatului, astfel încât acesta poate renunţa oricând la beneficiul său executând obligaţia de restituire înaintea expirării termenului. Dacă împrumutul este cu titlu oneros, atunci termenul se prezumă stabilit în favoarea ambelor părţi, întrucât remuneraţia la care are dreptul împrumutătorul este considerată a fi determinată în considerarea duratei folosinţei bunurilor de către împrumutat, aşadar în proporţie directă cu durata termenului de restituire. În consecinţă, în acest caz, de regulă, restituirea anticipată a bunurilor împrumutate este permisă numai cu acordul ambelor părţi.

Dacă părţile nu au stabilit un termen de restituire, atunci potrivit art. 2162 alin. (1) C. civ., oricare dintre părţi poate sesiza instanţa de judecată în vederea stabilirii termenului, ţinându-se seama de scopul împrumutului, de natura obligaţiei (şi anume dacă împrumutul este oneros sau gratuit şi, în primul caz, care este natura şi modalitatea de stabilire a contraprestaţiei), de natura bunurilor împrumutate şi de orice altă împrejurare relevantă. Aceleaşi reguli se aplică şi în cazul în care părţile au stipulat că împrumutatul va restitui lucrurile împrumutate atunci când va dori, ipoteză în care nu există un acord de voinţă al părţilor cu privire la momentul restituirii.

Potrivit art. 2162 alin. (2), în ipoteza în care s-a stipulat că împrumutatul va plăti numai când va avea resursele necesare, instanţa constatând că împrumutatul deţine asemenea resurse va putea să

[1] A se vedea infra, nr. 98.

stabilească un termen, care, în niciun caz, nu poate fi mai lung de 3 luni de la data la care el le-a dobândit. Dimpotrivă, dacă instanța sesizată constată că împrumutatul nu deține resursele în cauză, ea va fixa termenul de restituire după aceleași reguli ca și în cazul în care părțile nu au convenit termenul. Soluția rezultă din interpretarea sistematică a art. 2162 C. civ., în care plasamentul alin. (2) sugerează că legiuitorul a considerat ipoteza textului ca un caz special în raport cu alin. (1) astfel încât pentru acea parte din ipoteza alin. (2) în legătură cu care acest alineat nu dispune se poate aplica dispoziția prevăzută la alin. (1) ca drept comun.

Instanța de judecată soluționează cererile privind stabilirea judiciară a termenului restituirii în condițiile de celeritate impuse pentru procedura ordonanței președințiale.

La împlinirea termenului fixat prin hotărârea instanței, obligația de restituire devine executorie în temeiul acestei hotărâri. Chiar în absența hotărârii judecătorești, obligația de restituire este executorie în cazul în care contractul de împrumut de consumație este încheiat în formă autentică sau printr-un înscris sub semnătură privată, iar obligația de restituire devine scadentă prin decesul împrumutatului sau prin expirarea termenului.

Restituirea poate fi solicitată și înainte de termenul fixat pentru aceasta dacă debitorul nu a îndeplinit o obligație esențială pentru creditor, asumată la încheierea contractului, cum ar fi, spre exemplu, obligația de a da bunurilor împrumutate o anumită utilizare, obligația de a constitui anumite garanții, obligația de a păstra o stare de solvabilitate etc. În aceste cazuri, restituirea anticipată poate fi cerută fie pe temeiul decăderii din beneficiul termenului, dacă sunt întrunite condițiile unei asemenea sancțiuni[1], fie pe temeiul rezoluțiunii contractului pentru neexecutarea obligațiilor, rezoluțiune a cărei sferă de aplicare, în opinia mea, nu mai este limitată în noul Cod civil la contractele sinalagmatice, ci include și contractele unilaterale[2], cărora

[1] A se vedea art. 1417 C. civ.

[2] Atât art. 1516 alin. (2) pct. 2, cât și art. 1549 C. civ. se limitează la a menționa că rezoluțiunea se poate cere pentru neexecutarea unei obligații contractuale, fără a distinge după cum contractul din care s-a născut obligația este unilateral ori sinalagmatic.

li se poate aplica dacă sunt întrunite condițiile sale de operare[1] și dacă creditorul are interesul de a o obține.

Potrivit art. 2164 alin. (3) C. civ., dacă nu este posibil să se restituie bunuri de aceeași natură, calitate și în aceeași cantitate, împrumutatul este obligat să plătească valoarea lor la data și locul unde restituirea trebuia să fie făcută. Ipoteza acestei norme este dificil de identificat întrucât, de regulă, bunurile fungibile și consumptibile sunt bunuri de gen, iar de regulă bunurile de gen nu pier, astfel încât restituirea unor bunuri de aceeași natură și calitate și în aceeași cantitate este întotdeauna posibilă[2]. De la această regulă fac excepție bunurile de gen limitat, dar în practică împrumutul de consumație al unor asemenea bunuri nu este prea frecvent. În ce mă privește, cred că norma prevăzută de art. 2164 alin. (3) nu se poate aplica în cazul împrumutului de sume de bani întrucât în procesul executării silite a obligației de restituire orice bun al împrumutatului poate fi vândut silit pentru a se obține suma de bani supusă restituirii. În schimb, în cazul în care bunurile împrumutate sunt de altă natură, ipoteza textului nu are în vedere situația în care obligația împrumutatului este în mod absolut imposibil de executat în natură, ci aceea în care ea este imposibil de executat *silit* în natură asupra patrimoniului împrumutatului pentru că în acest patrimoniu nu se găsesc bunuri de aceeași natură cu cele împrumutate în cantitatea necesară pentru executarea obligației de restituire. În această situație, împrumutătorul poate obține executarea silită a obligației de restituire prin echivalent, potrivit regulii prevăzute de art. 2164 alin. (3) C. civ.

97. OBLIGAȚIA DE GARANȚIE CONTRA VICIILOR ASCUNSE

Potrivit art. 2166 C. civ., împrumutătorul este ținut întocmai ca și comodantul să repare prejudiciul cauzat de viciile bunului împrumutat. Când împrumutul este cu titlu oneros, împrumutătorul răspunde pentru prejudiciul cauzat de bunurile împrumutate cu aplicarea corespunzătoare a regulilor referitoare la garanția vânzătorului.

---

[1] A se vedea art. 1549 și art. 1551 C. civ.

[2] A se vedea art. 1634 alin. (6) C. civ.

Dacă aceste reguli s-ar referi numai la acordarea daunelor-interese, distincția între împrumutul de consumație cu titlu gratuit și cel cu titlu oneros nu și-ar avea nicio justificare pentru că, odată ce bunul a fost acceptat fără rezerve de cel care l-a primit, atât comodantul[1], cât și vânzătorul[2] datorează daune interese pentru prejudiciul cauzat de viciile acestui bun numai dacă acele vicii sunt ascunse și erau cunoscute celui care a predat bunul. De aceea, în aprecierea mea, distincția se justifică numai dacă trimiterea la garanția vânzătorului are în vedere toate sancțiunile aplicabile în temeiul acestei garanții, adică nu numai daunele-interese, ci și repararea sau înlocuirea bunului și restituirea contraprestației. În consecință, în opinia mea, dacă bunurile împrumutate cu titlu oneros prezintă vicii ascunse grave care se manifestă în termenul de garanție stabilit potrivit regulilor de la vânzare, atunci împrumutatul poate solicita inclusiv restituirea contraprestației.

98. ÎMPRUMUTUL CU DOBÂNDĂ

Contractul de împrumut cu dobândă este contractul de împrumut de consumație cu titlu oneros în care bunul împrumutat este o sumă de bani. În cazul contractului de împrumut cu dobândă, împrumutatul are, pe lângă obligația sa principală de restituire a sumei împrumutate, denumită capital, și o altă obligație, aceea de a executa o prestație patrimonială în favoarea împrumutătorului. Această prestație secundară reprezintă pentru împrumutător remunerația la care el are dreptul în schimbul procurării pentru împrumutat a folosinței sumei de bani ce face obiectul contractului de împrumut. Ea poartă numele de dobândă remuneratorie.

În consecință, contractul de împrumut cu dobândă generează două obligații caracteristice: obligația de restituire și obligația de a plăti dobânda. Pe când obligația de restituire are prin definiție natura unei obligații pecuniare întrucât are ca obiect plata unei sume de bani, obligația de a plăti dobânda poate avea ca obiect orice tip de prestație patrimonială: sume de bani, alte bunuri, prestații pozitive sau negative.

---

[1] A se vedea supra, nr. 93.

[2] A se vedea supra, nr. 27.

Potrivit art. 2168 C. civ., dobânda se poate stabili în bani sau alte prestații, sub orice titlu sau denumire, la care împrumutatul se obligă ca echivalent al folosinței capitalului. De asemenea, conform art. 1 alin. (5) din O.G. nr. 13 din 24 august 2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, prin dobândă se înțelege nu numai sumele socotite în bani cu acest titlu, ci și alte prestații, sub orice titlu sau denumire, la care debitorul se obligă drept echivalent al folosinței capitalului.

Noțiunea de dobândă remuneratorie nu se utilizează numai în legătură cu contractul de împrumut, ci ea desemnează orice contraprestație pentru folosința pe o anumită perioadă de timp, a unei sume de bani datorate celui ce are și dreptul la contraprestație. Astfel, potrivit art. 1 alin. (2) din O.G. nr. 13/2011, dobânda datorată de debitorul obligației de a da o sumă de bani la un anumit termen, calculată pentru perioada anterioară împlinirii termenului scadenței obligației, este denumită dobândă remuneratorie.

Tot astfel, art. 2167 C. civ. prevede că dispozițiile referitoare la împrumutul cu dobândă sunt aplicabile în mod corespunzător, ori de câte ori, în temeiul unui contract, se naște o obligație de plată, cu termen, a unor sume de bani ori a altor bunuri de gen, în măsura în care nu există reguli particulare pentru validitatea și executarea acestei obligații. În opinia mea, această dispoziție trebuie limitată la situațiile în care, în schimbul folosinței de către debitor a sumelor sau celorlalte bunuri fungibile până la scadența restituirii, creditorul este îndreptățit la remunerație în considerarea echivalenței tuturor prestațiilor asumate prin contractul în cauză. Spre exemplu, prețul antreprizei nu este datorat decât la data recepției lucrării[1], astfel încât obligația de a plăti prețul este afectată de un termen. Cu toate acestea, în lipsa unei stipulații contractuale exprese, acest preț nu va fi purtător de dobânzi remuneratorii, întrucât până la recepție nici antreprenorul nu s-a putut folosi de sumele ce constituie prețul, dar nici beneficiarul nu s-a putut folosi de lucrare, astfel încât echilibrul contractual avut în vedere de părți se realizează și în absența unei obligații având ca obiect dobânzi remuneratorii. De aceea, extinderea regulilor împrumutului cu dobândă

[1] A se vedea supra, nr. 69.

ar trebui limitată la contractele cu titlu oneros din care se naşte obligaţia de a transfera sume de bani sau alte bunuri de gen afectată de un termen numai dacă acele contracte sunt unilaterale sau, în cazul în care sunt sinalagmatice, numai dacă termenul menţionat expiră ulterior scadenţei obligaţiei reciproce şi interdependente.

99. REGIMUL JURIDIC AL DOBÂNZII REMUNERATORII

Întrucât împrumutul unei sume de bani se prezumă a fi încheiat cu titlu oneros[1], rezultă că obligaţia de a plăti dobândă remuneratorie se subînţelege în contractele care au ca obiect asemenea împrumuturi chiar dacă nu a fost prevăzută în mod expres.

În lipsă de stipulaţie contrară, suma împrumutată este purtătoare de dobânzi din ziua remiterii sale către împrumutat[2]. De regulă, cuantumul dobânzii se stabileşte prin înmulţirea ratei dobânzii cu capitalul împrumutat şi cu durata prevăzută de părţi între remiterea capitalului la formarea contractului şi scadenţa obligaţiei de restituire. Rata dobânzii reprezintă un coeficient stabilit, de regulă procentual, pe unitatea de timp. Spre exemplu, dacă împrumut pentru trei ani o mie de lei cu o rată a dobânzii de 5% pe an, dobânda va fi egală cu (5/100) x 1000 x 3 = 150 lei.

Cuantumul dobânzii este cel stabilit de părţi, iar în lipsă rezultă din aplicarea la capital a ratei dobânzii legale. Potrivit art. 6 din O.G. nr. 13/2001, dobânda trebuie să fie stabilită prin act scris. Condiţia priveşte validitatea clauzei prin care se stabileşte întinderea dobânzii (cuantumul sau rata acesteia), iar sancţiunea nerespectării sale este nulitatea absolută a clauzei cu privire la această întindere. În consecinţă, în lipsa înscrisului, obligaţia de a plăti dobânda subzistă, dar se consideră că părţile nu au determinat întinderea sa, astfel încât aceasta se stabileşte în conformitate cu dispoziţiile legale supletive la nivelul dobânzii legale.

În principiu, părţile sunt libere să determine cuantumul dobânzii remuneratorii[3]. Totuşi, potrivit art. 5 alin. (1) din O.G. nr. 13/2011, în

---

[1] A se vedea supra, nr. 94.

[2] Art. 2169 C. civ.

[3] A se vedea art. 1 alin. (1) din O.G. nr. 13/2011.

raporturile juridice care nu decurg din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ, dobânda nu poate depăşi dobânda legală cu mai mult de 50% pe an. Pentru aplicarea acestei excepţii, este necesar ca nici împrumutatul şi nici împrumutătorul să nu contracteze în cadrul exploatării unei întreprinderi cu scop lucrativ, condiţie îndeplinită dacă nici dintre părţi nu încheie contractul în exerciţiul activităţii sale profesionale sau dacă, deşi una sau ambele părţi sunt profesionişti, întreprinderea pentru exploatarea căreia contractează are un scop nelucrativ. În cazul în care excepţia este aplicabilă, iar părţile convin o dobândă mai mare decât cea permisă de lege, clauza este lovită de nulitate absolută, nulitate care priveşte nu numai modul de determinare a întinderii dobânzii, ci dreptul la dobândă însuşi. În acest caz, creditorul este decăzut din dreptul de a pretinde dobânda legală[1]. Valabilitatea nivelului dobânzii convenţionale se determină prin raportare la dobânda legală în vigoare la data stipulării.

În privinţa dobânzii legale, O.G. nr. 13/2011 prevede o serie de reguli pentru stabilirea ratei sale. Potrivit art. 3 alin. (1), rata dobânzii legale remuneratorii se stabileşte la nivelul ratei dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României, care este rata dobânzii de politică monetară stabilită prin hotărâre a Consiliului de administraţie al Băncii Naţionale a României. Nivelul ratei dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, prin grija Băncii Naţionale a României, ori de câte ori nivelul ratei dobânzii de politică monetară se va modifica. În raporturile juridice care nu decurg din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ, nivelul ratei dobânzii legale remuneratorii este diminuat cu 20% faţă de nivelul ratei de referinţă. De asemenea, în raporturile juridice cu element de extraneitate, atunci când legea română este

[1] Deşi această dispoziţie pare a fi fost inspirată de preocuparea legiuitorului de a-l proteja pe împrumutat împotriva intenţiei de abuz din partea împrumutătorului, îmi este teamă că aplicarea ei s-ar putea îndrepta împotriva celui pe care a urmărit să-l protejeze. Într-adevăr, sancţiunea aplicabilă clauzei este nulitatea absolută, iar nu considerarea sa fiind nescrisă, caz în care nulitatea ar fi fost esenţialmente parţială. În consecinţă, împrumutătorul va avea temeiuri să susţină că nu ar fi încheiat contractul dacă acesta nu ar fi avut caracter oneros şi că, în consecinţă, clauza privind instituirea şi calculul dobânzii are caracter determinant pentru încheierea contractului, iar nulitatea lor atrage nulitatea întregului contract care, la rândul său, atrage obligaţia împrumutatului de a restitui imediat capitalul.

aplicabilă şi când s-a stipulat plata în monedă străină, dobânda legală este de 6% pe an, dacă părţile nu au stabilit altfel.

La data la care scriu aceste rânduri (12 februarie 2013), rata dobânzii de politică monetară este de 5,25% pe an. În consecinţă, rata dobânzii de referinţă este de 5,25% pe an, şi tot aceasta este şi rata dobânzii legale remuneratorii în raporturile juridice care rezultă din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ. În celelalte raporturi juridice (cu excepţia celor cu element de extraneitate pentru care plata s-a stipulat în monedă străină) rata dobânzii legale este de 5.25 – (20/100) x 5,25 = 4,2% pe an, iar rata dobânzii convenţionale nu poate depăşi 1,5 x 4,2 = 6,3% pe an.

În principiu, dobânda remuneratorie se plăteşte la expirarea perioadei pentru care a fost calculată. Prin excepţie, părţile pot prevedea plata anticipată a dobânzii. Potrivit art. 2170 C. civ. şi art. 7 din O.G. nr. 13/2011, aceasta se poate efectua pe cel mult 6 luni. Dacă rata dobânzii este determinabilă în funcţie de factori care vor fi cunoscuţi pe parcursul perioadei pentru care se plăteşte dobânda, eventualele surplusuri sau deficite care rezultă din caracterul anticipat al plăţii sunt supuse compensării de la o rată la alta, pe toată durata împrumutului, cu excepţia ultimei rate care rămâne întotdeauna câştigată în întregime de împrumutător.

De regulă, dobânda remuneratorie se calculează numai asupra capitalului remis la formarea contractului, iar nu şi asupra dobânzilor corespunzătoare folosinţei acestui capital şi care nu au fost încă plătite. Părţile pot stipula contrariul, iar mecanismul prevăzut de o asemenea clauză se numeşte capitalizare a dobânzii sau anatocism. În temeiul unui asemenea mecanism, pentru fiecare unitate de timp cuprinsă între încheierea contractului prin remiterea sumelor şi scadenţa obligaţiei de restituire, pentru calculul dobânzii aferente acelei unităţi de timp; rata dobânzii se va calcula nu numai asupra capitalului supus restituirii, ci şi asupra dobânzilor datorate pentru unităţile de timp anterioare şi care nu au fost încă plătite împrumutătorului.

100. DOBÂNDA PENALIZATOARE

Dobânda remuneratorie nu se confundă cu dobânda penalizatoare. Pe când dobânda remuneratorie reprezintă remuneraţia datorată în schimbul folosirii unei sume de bani datorate altuia, dobânda

penalizatoare reprezintă despăgubirile pentru prejudiciul decurgând din întârzierea în executarea obligației pecuniare. Ambele sunt drepturi accesorii dreptului la restituirea capitalului împrumutat, dar pe când dobânda moratorie este un fruct civil al capitalului ori, mai riguros spus, al creanței de restituire a capitalului, dobânda penalizatoare are natura juridică a daunelor moratorii pentru întârzierea în executarea obligației de restituire. Pe când dobânda remuneratorie se calculează pentru perioada anterioară împlinirii termenului obligației de restituire, dobânda penalizatoare se calculează pe perioada ulterioară împlinirii termenului, până la restituirea efectivă.

În principiu, dobânda penalizatoare poate fi în mod liber stabilită de părți. Ca și în cazul dobânzii remuneratorii, convenția părților cu privire la acest aspect trebuie încheiată în formă scrisă *ad validitatem*. Convenția pentru stabilirea dobânzii penalizatoare are natura juridică a unei clauze penale pentru evaluarea prejudiciului decurgând din executarea cu întârziere a obligației pecuniare. În lipsa unei convenții privind dobânda penalizatoare sau dacă această convenție nu este încheiată în forma prevăzută de lege, se aplică dobânda penalizatoare legală.

Ca și în cazul dobânzii remuneratorii, în raporturile juridice care nu decurg din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ, dobânda penalizatoare stabilită de părți nu o poate depăși pe cea legală cu mai mult de 50% pe an. Orice clauză contrară este nulă de drept, iar în cazul unei asemenea clauze, creditorul este decăzut din dreptul de a pretinde chiar și dobânda legală. Valabilitatea nivelului dobânzii penalizatoare convenționale se determină prin raportare la dobânda legală în vigoare la data stipulării.

Rata dobânzii legale penalizatoare se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință plus 4 puncte procentuale[1]. În raporturile juridice care nu decurg din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ, acest nivel al ratei dobânzii legale penalizatoare este diminuat cu 20%.

Din cele de mai sus rezultă că, în prezent, rata dobânzii legale penalizatoare este de 9,25% (rata de referință, 5,25%, plus patru puncte procentuale). Dacă raportul juridic nu decurge din exploatarea unei întreprinderi cu scop lucrativ, rata dobânzii legale penalizatoare

[1] Art. 3 alin. (2) din O.G. nr. 13/2011.

este de 7,4% [9,25-(20/100) x 9,25)]. În aceste raporturi, dobânda penalizatoare convențională nu poate depăși 11,1% (1,5x7.4).

Dobânzile penalizatoare nu se pot capitaliza[1]. Ele se calculează de la scadența obligației de restituire și până la executarea ei[2]. Atunci când împrumutatul datora și dobânzi remuneratorii, dobânzile penalizatoare se aplică și asupra acestora, de la scadențele lor respective. Împrumutatul este obligat să le plătească fără a putea dovedi că întârzierea sa în restituirea capitalului i-ar fi cauzat împrumutătorului un prejudiciu inferior cuantumului dobânzilor penalizatoare.

Dacă modul în care părțile au stabilit dobânzile remuneratorii face ca rata acestora să fie superioară celei a dobânzilor penalizatoare aplicabile, atunci rata dobânzilor penalizatoare va fi ridicată corespunzător până la nivelul ratei dobânzilor nemoratorii. De asemenea, în cazul în care capitalizarea dobânzilor moratorii face ca rata de creștere a cuantumului obligațiilor bănești ale împrumutatului să fie mai mare decât rata dobânzilor penalizatoare, atunci dobânzile remuneratorii vor continua să se aplice fiind în continuare capitalizat, pentru ca debitorul să nu profite de pe urma propriei sale culpe în îndeplinirea obligațiilor. Tehnic vorbind, acest mecanism nu presupune capitalizarea dobânzilor penalizatoare, ci doar ajustarea cuantumului lor astfel încât să egaleze câștigul pe care l-ar fi obținut împrumutătorul prin punerea la dispoziția împrumutatului a sumelor de care ar fi putut dispune dacă restituirea s-ar fi făcut la scadență.

Dacă potrivit convenției părților, dobânzile moratorii datorate sunt mai mici sau cel mult egale cu dobânzile moratorii legale, atunci, în afara acestora, împrumutătorul are dreptul la daune interese pentru repararea integrală a prejudiciului pe care dovedește că l-a suferit din cauza neexecutării la timp a obligației de restituire ori de a plăti dobânzile remuneratorii.

---

[1] Art. 8 alin. (3) din O.G. nr. 13/2011 *a contrario*.

[2] A se vedea art. 1535 C. civ.

CAPITOLUL AL VIII-LEA
CONTRACTUL DE DEPOZIT

Secţiunea I
Noţiune, caractere juridice şi condiţii de validitate

101. NOŢIUNE

Potrivit art. 2103 alin. (1), depozitul este contractul prin care depozitarul primeşte de la deponent un bun mobil cu obligaţia de a-l păstra pentru o perioadă de timp şi de a-l restitui în natură.

Deşi o definiţie ar trebui să cuprindă notele de conţinut *sine qua non*, esenţiale pentru obiectul definit, definiţia legală pe care am citat-o nu se aplică decât contractului de depozit obişnuit. Există varietăţi de depozit care nu se supun tuturor trăsăturilor incluse în această definiţie. Spre exemplu, depozitul neregulat, care are ca obiect bunuri fungibile şi consumptibile, nu îl obligă pe depozitar să restituie bunurile primite, ci alte bunuri de aceeaşi calitate şi cantitate. De asemenea, sechestrul convenţional care presupune păstrarea unui bun până la înlăturarea unei incertitudini juridice în ceea ce priveşte persoana îndreptăţită să îl deţină, poate să aibă ca obiect nu numai un mobil, ci şi un imobil.

În orice caz, după cum am menţionat în capitolul introductiv, dat fiind că scopul acestei lucrări este să ofere cât mai rapid o imagine a celor mai importate contracte speciale în variantele lor tipice, astfel cum am procedat la vânzare, locaţiune, antrepriză şi mandat fără reprezentare, nici în materia contractului de depozit nu vom intra în analiza particularităţilor de regim juridic ale varietăţilor de depozit. Mai menţionez în context că pe lângă cele două varietăţi menţionate, legiuitorul a mai recunoscut două varietăţi al căror specific rezidă în împrejurările particulare în care este încheiat contractul de depozit: depozitul necesar, care se încheie sub constrângerea unei împrejurări care face imposibilă alegerea depozitarului şi preconstituirea unui înscris constatator, şi depozitul hotelier, care are ca obiect bunurile introduse de client într-un hotel sau spaţiu asimilat acestuia.

Ce este esențial și specific oricărui contract de depozit, indiferent de varietatea pe care o îmbracă, este obligația caracteristică a depozitarului, și anume obligația de a păstra (conserva) bunul aflat în depozit. În măsura în care un contract are ca principal scop păstrarea unui bun de către o parte în interesul celeilalte, contractul este de depozit.

102. CARACTERE JURIDICE

Contractul de depozit este un contract *real*. Pentru ca un asemenea contract să se încheie valabil, este necesar ca acordul de voință pentru încheierea lui să se manifeste prin remiterea bunului depozitat de către deponent depozitarului. Singura excepție vizează, potrivit art. 2103 alin. (2) C. civ, ipoteza în care, la data acordului de voință pentru încheierea contractului de depozit bunul se afla deja cu alt titlu în deținerea depozitarului.

Din caracterul real rezultă că, atunci când părțile convin ca una dintre ele să păstreze un bun pentru cealaltă, fără ca acest bun să fie remis și fără ca el să se fi aflat deja în deținerea celui ce urmează să-l păstreze, înțelegerea lor nu poate fi valabilă ca depozit, ci numai ca promisiune de depozit, părțile obligându-se ca ulterior, prin remiterea bunului, să încheie un contract de depozit. În virtutea naturii reale a contractului promis, această promisiune nu poate fi executată silit prin pronunțarea unei hotărâri care să substituie consimțământul promitentului la încheierea contractului, întrucât o astfel de hotărâre judecătorească nu are aptitudinea fizică de a substitui și remiterea bunului. Potrivit art. 1279 alin. (3), teza finală C. civ., hotărârea nu poate fi pronunțată decât dacă toate celelalte condiții de validitate ale contractului sunt îndeplinite, ceea ce nu este cazul decât atunci când bunul se află deja în deținerea celui ce se obligă să îl păstreze. În schimb, partea prejudiciată de nerespectarea promisiunii poate cere repararea prin daune-interese a prejudiciului astfel cauzat, iar promitentul deponent poate cere chiar obligarea promitentului depozitar la încheierea contractului promis prin remiterea bunului și primirea acestuia de către promitentul depozitar, eventual sub sancțiunea amenzii civile pe zi de întârziere.

De regulă, contractul de depozit nu dă naştere unor obligaţii reciproce şi interdependente. Deşi deponentul are unele obligaţii, prefigurarea executării lor nu este cauza impulsivă şi determinantă pentru care depozitarul îşi asumă obligaţia sa principală, şi anume obligaţia de păstrare a bunului. De aceea, de regulă, contractul este *unilateral.* Prin excepţie, în cazul depozitului remunerat, contractul va avea caracter sinalagmatic, întrucât cauza obligaţiei de păstrare asumată de către depozitar este prefigurarea încasării remuneraţiei.

Atunci când este unilateral, contractul este un act *dezinteresat*; atunci când este sinalagmatic, contractul este un act cu titlu oneros, fiecare dintre părţi urmărind să obţină un echivalent patrimonial în schimbul obligaţiei asumate. Potrivit art. 2106 C. civ., depozitul este cu titlu gratuit, dacă din convenţia părţilor sau din uzanţe ori din alte împrejurări, precum profesia depozitarului, nu rezultă că trebuie plătită o remuneraţie. Aşadar, de natura contractului de depozit este caracterul său gratuit, de act dezinteresat. Caracterul oneros trebuie dovedit de către cel care se prevalează de acest caracter, adică de către depozitar: Dovada se poate face şi prin prezumţii spre exemplu, atunci când caracterul oneros rezultă din împrejurări sau când executarea depozitului face parte din activitatea profesională a depozitarului. Dacă părţile nu au stabilit remuneraţia, contractul nu este lovit de nulitate absolută pentru obiect nedeterminat, ci contractul rămâne valabil, remuneraţia datorată de deponent urmând să fie stabilită de către instanţa judecătorească în raport cu valoarea serviciilor prestate, potrivit art. 2106 alin. (2) C. civ.

Contractul sinalagmatic cu titlu oneros este, în principiu, comutativ. Caracterul aleatoriu fiind excepţional, el trebuie să rezulte neîndoielnic din voinţa părţilor la încheierea contractului.

Din art. 2112 C. civ, rezultă că, indiferent dacă este oneros sau gratuit, contractul de depozit are caracter *intuitu personae*, întrucât deponentul contractează în considerarea calităţilor personale ale depozitarului. De aceea, depozitarul nu poate încredinţa bunul unei alte persoane decât atunci când este autorizat în acest sens de către deponent ori atunci când din cauza unor împrejurări neprevăzute la încheierea contractului îi este imposibil să execute personal obligaţia de păstrare a bunului.

103. CONDIŢII DE VALIDITATE

În opinia mea, de vreme ce scopul deponentului la încheierea contractului este în toate cazurile păstrarea bunului dat în depozit, capacitatea cerută în principiu deponentului pentru încheierea contractului de depozit este *capacitatea* de a încheia acte de conservare. Atunci când depozitul este remunerat şi când deponentul se obligă să plătească o sumă de bani sau să efectueze altă prestaţie, contractul devine pentru el un act de administrare. În fine, dacă prestaţia pe care şi-o asumă deponentul în vederea remunerării depozitarului este transferul unui bun, actul este de dispoziţie cu privire la acel bun, chiar dacă în legătură cu patrimoniul deponentului el poate fi privit ca act de administrare sau de conservare.

Cu privire la depozitar, este neîndoielnic că el trebuie să aibă capacitate deplină de exerciţiu. Soluţia rezultă implicit din art. 2109 C. civ.: în cazul în care depozitarul este minor sau pus sub interdicţie, deponentul poate cere restituirea bunului remis atât timp cât acesta se află în mâinile depozitarului incapabil. În cazul în care restituirea în natură nu mai este posibilă, deponentul are dreptul de a cere să i se plătească o sumă de bani egală cu valoarea bunului de la momentul cererii de restituire, dar numai până la concurenţa sumei cu care s-a îmbogăţit depozitarul. Din acest text rezultă că depozitarul incapabil nu are obligaţia de a păstra bunul, deci dacă incapacitatea există încă de la momentul încheierii contractului acesta nu este valabil. Deoarece dispoziţia citată este instituită pentru protecţia depozitarului incapabil, apreciez că sancţiunea aplicabilă acestui contract este nulitatea relativă. Dacă incapacitatea depozitarului survine pe parcursul executării contractului, atunci ea pune capăt obligaţiei de a păstra bunul, pentru viitor fiind aplicabile dispoziţiile articolului citat.

Obiectul contractului de depozit obişnuit trebuie să fie un bun mobil corporal individual determinat şi neconsumptibil prin natura sa ori potrivit voinţei părţilor. Cerinţa nu este însă de validitate, ci de calificare.

Dacă se încheie un contract care are ca obiect păstrarea unui bun imobil şi nu sunt întrunite condiţiile particulare ale calificării contractului ca sechestru convenţional, acest contract va avea natura

juridică a unui contract de antrepriză de lucrări de întreținere a imobilului.

În cazul în care părțile ar urmări conservarea unui bun necorporal, ele nu ar putea încheia un contract de depozit, întrucât, neavând materialitate, bunurile necorporale nu sunt susceptibile de remitere[1]. În plus, conservarea unor astfel de bunuri care sunt drepturi, opere de creație intelectuală, brevete etc., se face nu prin acte materiale, ci de regulă prin acte juridice. În consecință, un contract având ca obiect efectuarea unor astfel de acte de către o parte pentru conservarea unui bun necorporal al celeilalte părți ar avea natura juridică a unui contract de mandat, iar nu de depozit.

Sub aspectul *formei* contractului, exceptând aspectele legate de caracterul real al contractului, legea nu prevede solemnități speciale pentru validitatea lui. Numai sub aspectul formei necesare *ad probationem*, art. 2104 C. civ. prevede că pentru a proba încheierea unui contract de depozit, este necesară forma scrisă a acestuia.

Secțiunea a II-a
Efectele contractului

104. OBLIGAȚIA DE PĂSTRARE

Obligația de păstrare a bunului depozitat este obligația caracteristică ce rezultă din contractul de depozit și cea mai importantă obligație a depozitarului. În esență, în executarea acestei obligații, depozitarul trebuie să depună toate diligențele pentru ca bunul să poată fi conservat până la restituire în starea în care a fost remis. Totuși, potrivit art. 2116 alin (2) teza „bunul se restituie în starea la care acesta se afla în momentul restituirii. Deteriorarea ce nu a fost pricinuită de fapta depozitarului rămâne în sarcina deponentului". Din text rezultă că dacă bunul este deteriorat în raport cu starea în care fost primit, această deteriorare nu reprezintă în sine o neexecutare a obligațiilor deponentului. Teza a doua indică *a contrario* că numai deteriorarea pricinuită de fapta depozitarului angajează răspunderea acestuia. În consecință, neatingerea rezultatului urmărit prin contract (conservarea

[1] A se vedea totuși supra, nr. 90.

bunului în starea în care a fost remis) nu este suficientă pentru a se stabili neexecutarea; neexecutarea trebuie să rezide în acțiunea sau omisiunea depozitarului în aplicarea mijloacelor necesare pentru atingerea acestui rezultat. În consecință, obligația de păstrare a bunului este o obligație de mijloace, iar nu o obligație de rezultat.

Standardul diligenței cerute în executarea obligației diferă după cum depozitul este cu titlu gratuit ori cu titlu oneros. În situația regulă, când depozitul este cu titlu gratuit, depozitarul trebuie să depună pentru păstrarea bunului depozitat aceeași diligență pe care o depune pentru conservarea propriilor bunuri. În acest caz, standardul diligenței cerute se analizează în concret[1].

Dacă depozitul este cu titlu oneros, precum și în situația în care, chiar dacă depozitul este gratuit, depozitarul este un profesionist sau i s-a permis să folosească bunul depozitat, standardul în raport cu care se apreciază mijloacele pe care le-a aplicat pentru conservarea bunului se compară cu standardul abstract al omului prudent și diligent, standard în raport cu care depozitarul răspunde și pentru greșeala cea mai măruntă[2].

Chiar și din enunțul ipotezei de aplicare a acestei dispoziții de excepție, rezultă că, de regulă, depozitarul nu are dreptul de a folosi bunul depozitat. Această regulă este enunțată expres de art. 2108 C. civ., potrivit căruia depozitarul nu se poate servi de bunul încredințat lui fără învoirea expresă sau prezumată a deponentului.

De asemenea, depozitarul este obligat să respecte modul și locul de păstrare stabilite prin contract. În cazul în care contractul nu prevede aceste aspecte, locul și modul păstrării sunt la alegerea depozitarului, el fiind totuși ținut să facă această alegere cu diligența cerută după natura depozitului. Chiar și în ipoteza în care contractul prevede locul și modul de păstrare, depozitarul este obligat să le schimbe dacă o asemenea schimbare se dovedește a fi necesară pentru a feri bunul de pieire, pierdere, sustragere sau stricăciune în urma unor împrejurări care nu puteau fi prevăzute la încheierea contractului și care sunt atât de urgente încât nu se poate obține consimțământul

[1] A se vedea art. 2107 alin. (1) C. civ.
[2] A se vedea art. 2107 alin. (2) C. civ.

deponentului în prealabil față de schimbarea locului sau modului de depozitare[1].

În opinia mea, în această situație depozitarul trebuie să îl anunțe pe deponent în legătură cu noul mod sau loc de păstrare a bunului depozitat, imediat ce îi este posibil. Deși această obligație de notificare nu este expres prevăzută, ea se justifică pe de o parte pentru că modificarea modului sau locului executării obligației de păstrare rezultă din împrejurări fortuite care fac imposibilă executarea obligației în modul sau locul stabilit inițial. Or, potrivit dreptului comun al imposibilității fortuite de executare, aceasta trebuie notificată de îndată creditorului[2]. Pe de altă parte, în materia contractului de depozit, deponentul poate cere oricând restituirea bunului, iar restituirea se face la locul unde bunul trebuia păstrat[3]. În consecință, dacă acest loc se schimbă pe parcursul contractului, deponentul este îndreptățit să cunoască locul situării bunului pe toată durata aflării sale în deținerea depozitarului.

În virtutea caracterului personal al contractului de depozit, dacă nu rezultă altfel din împrejurările încheierii contractului, obligația de păstrare trebuie executată de regulă prin faptul personal al depozitarului[4]. De la această regulă se va putea deroga, fie în cazul unei neîndoielnice voințe contrare a părților, fie în cazul în care chiar dacă nu s-a exprimat o asemenea voință, după încheierea contractului se ivesc împrejurări neprevăzute care necesită ca păstrarea bunului să se realizeze de către o altă persoană decât depozitarul. În asemenea situații, depozitarul poate subcontracta obligația de păstrare, încheind o înțelegere în acest sens cu un terț, numit „subdepozitar".

Dacă depozitarul era autorizat, fie potrivit voinței părților, fie în urma împrejurărilor neprevăzute, să își substituie un terț în executarea obligației, atunci el răspunde numai pentru alegerea acestui terț, pentru instrucțiunile pe care i le-a dat și pentru aducerea neîntârziată la cunoștința deponentului a substituirii efectuate, a locului depozitului și a numelui subdepozitarului. În cazul în care, dimpotrivă, substituirea

[1] A se vedea art. 2111 C. civ.
[2] Art. 1634 alin. (5).
[3] A se vedea infra, nr. 106.
[4] A se vedea art. 2112-2113 C. civ.

nu era autorizată, depozitarul răspunde pentru fapta subdepozitarului ca pentru propria sa faptă. Deşi terţ faţă de contractul iniţial, subdepozitarul devine în virtutea legii debitor direct al deponentului, astfel încât el va răspunde pentru obligaţia de păstrare şi pentru cea de restituire nu numai faţă de depozitarul iniţial, ci şi faţă de deponentul cu care nu a contractat.

În principiu, deponentul suportă riscul pieirii ori deteriorării fortuite a bunului. Depozitarul care, fără a fi autorizat de deponent sau potrivit dispoziţiilor supletive de voinţă mai sus prezentate, a folosit bunul, a schimbat locul sau modul păstrării sale ori a încredinţat bunul unei terţe persoane preia riscul pieirii acestuia din caz fortuit, cu excepţia situaţiei în care dovedeşte că bunul ar fi pierit şi dacă nu şi-ar fi încălcat obligaţia ori depăşit drepturile conferite de detenţia asupra bunului[1]. În consecinţă, el va răspunde faţă de deponent pentru orice pieire ori deteriorare a bunului survenită din caz fortuit în aceste împrejurări, fiind dator să îl despăgubească pe acesta pentru prejudiciul astfel cauzat. În schimb, riscul pieirii sau deteriorării bunului din forţă majoră rămâne în sarcina deponentului. Pe când forţa majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil, cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut şi nici împiedicat în concret de către depozitar[2]. Spre exemplu, dacă bunul depozitat a fost furat împreună cu bunuri ale depozitarului neprofesionist cu titlu gratuit după ce acesta l-a folosit fără să fi fost autorizat, depozitarul va răspunde pentru caz fortuit şi va trebui să plătească deponentului valoarea pe care ar fi avut-o bunul la data cererii de restituie. În schimb, dacă bunurile au dispărut din cauza unui cutremur care ar fi distrus şi construcţiile cele mai solide, depozitarul nu răspunde întrucât pieirea a survenit din forţă majoră.

105. OBLIGAŢIA DE RESTITUIRE

a) Cine poate cere restituirea. În principiu depozitarul trebuie să restituie bunul depozitat deponentului. Faptul că la încheierea contractului bunul i-a fost remis de către acesta este suficient pentru ca deponentul să aibă calitatea de creditor al obligaţiei, şi aceasta chiar

[1] A se vedea art. 2113 C. civ.
[2] Art. 1351 alin. (2) şi (3) C. civ.

dacă remiterea nu s-a făcut de către proprietar sau de o altă persoană care avea dreptul de a proceda la o asemenea remitere. În acest ultim caz, remiterea însăşi ar fi anulabilă, iar anulabilitatea s-ar repercuta asupra contractului de depozit încheiat prin intermediul ei. Această anulabilitate nu protejează însă interesul depozitarului, ci al persoanei care are dreptul de a remite bunul, de regulă proprietar al acestuia. Pentru că depozitarul nu are dreptul să se prevaleze de anulabilitatea contractului de depozit el are obligaţia asumată faţă deponent prin acest contract de a-i restitui bunul cocontractantului deponent şi nu-i poate pretinde acestuia să facă dovada dreptului de proprietate ori a titlului cu care deţine bunul[1].

Totuşi, conform art. 2120 C. civ., depozitarul este liberat de restituirea bunului dacă i-a fost cerut de proprietar sau de o altă persoană îndreptăţită, ori dacă a fost rechiziţionat de autoritatea publică, sau dacă a pierit prin forţă majoră ori, cu precizările făcute în paragraful precedent, prin caz fortuit, notificând în fiecare caz deponentului împrejurările care îl împiedică să-i restituie bunul, sub sancţiunea despăgubirilor pentru repararea prejudiciului cauzat prin absenţa notificării.

Cu privire la primul caz dintre cele enumerate în acest text se impun mai multe precizări. După cum spuneam, depozitarul însuşi nu are calitatea de a contesta pur şi simplu îndreptăţirea deponentului de a cere restituirea bunului. În schimb, dacă un terţ cere predarea bunului, pretinzându-se adevăratul său proprietar, atunci depozitarul îi poate acorda un termen rezonabil în care acesta să introducă împotriva deponentului şi împotriva sa acţiunea prin care să-şi exercite dreptul pretins. Acest mecanism se aplică şi atunci când, în orice alt mod, depozitarul descoperă ca bunul aflat în depozit a fost pierdut sau furat şi află cine este adevăratul proprietar.

În asemenea situaţii, depozitarul este obligat *ex lege* să îl informeze pe potenţialul proprietar somându-l să îşi exercite drepturile pe calea acţiunii în justiţie introdusă într-un termen rezonabil, termen până la expirarea căruia depozitarul este: 1) obligat (faţă de potenţialul proprietar) să îi refuze deponentului restituirea bunului, pe temei extracontractual; 2) obligat să continue să păstreze bunul, faţă de

[1] A se vedea art. 2110 C. civ.

potențialul proprietar pe teren extra-contractul, iar față de deponent pe temei contractual și 3) îndreptățit să primească o remunerație pentru această păstrare. Dacă depozitul inițial era remunerat, remunerația convenită pe unitate de timp va fi menținută și în această perioadă; dacă depozitul inițial nu era remunerat, depozitarul se poate adresa instanței de judecată pentru a stabili remunerația. În ambele cazuri, remunerația este datorată de deponentul inițial, iar dacă se vădește că acesta era adevăratul proprietar și că pretențiile terțului nu erau îndreptățite, el poate obține despăgubiri de la acest terț. În cazul în care, în termenul acordat de depozitar terțului, acesta a introdus acțiunea de valorificare a dreptului său, cele trei efecte menționate se vor menține până la soluționarea litigiului.

Deponentul poate desemna un terț pentru a i se face restituirea. Acest terț este un mandatar al deponentului, iar depozitarul este obligat să-i remită bunul la cerere. Prin excepție, dacă deponentul a decedat înainte de restituire, depozitarul este obligat să restituie bunul numai moștenitorului deponentului, desemnarea terțului de către depozitar încetând să mai producă efecte[1]. Regula este compatibilă cu încetarea contractului de mandat în cazul decesului mandantului[2] și este justificată și prin protecția moștenitorilor rezervatari ale căror drepturi asupra rezervei ar putea fi eludate prin liberalități mascate prin desemnarea unor terți pentru preluarea bunurilor defunctului aflate în depozit.

Dacă există mai mulți moștenitori ai deponentului, unul dintre ei poate cere și obține restituirea bunului, acesta fiind un act de conservare pe care fiecare dintre moștenitori îl poate îndeplini în nume propriu, precum și în numele tuturor celorlalți chiar și fără acordul acestora, potrivit regulilor stabilite în materia indiviziunii succesorale și coproprietății[3], fără ca preluarea bunului de către unul dintre moștenitori să îi confere drepturi superioare celor pe care le are în calitate de coproprietar împreună cu ceilalți moștenitori.

Când sunt mai mulți deponenți sau mai mulți moștenitori ai deponentului, obligația de restituire are de regulă caracter solidar,

[1] A se vedea art. 2117 C. civ.
[2] A se vedea supra, nr. 85.
[3] A se vedea art. 640 C. civ.

respectiv indivizibil, în sensul că oricare dintre ei poate cere restituirea în întregime a bunului depozitat, dacă nu s-a stabilit altfel prin contractul de depozit[1].

b) Cine trebuie să restituie. În cazul pluralității de depozitari, obligația de restituire va reveni aceluia sau acelora în deținerea căruia/cărora se afla bunul la momentul cererii de restituire. Depozitarul care a efectuat restituirea este dator să le notifice celorlalți depozitari acest fapt[2]. Prin asemănare, dacă bunul se află în deținerea subdepozitarului acesta îl va restitui deponentului fie la cererea depozitarului, fie la cererea deponentului, în acest ultim caz notificându-l pe depozitar în legătură cu restituirea.

Dacă depozitarul decedează înainte de restituire, obligația de restituire revine, în principiu, moștenitorilor săi, chiar dacă depozitul este *intuitu personae*. Moștenitorii preiau obligația de a păstra bunul, întrucât împrejurarea morții depozitarului face imposibilă executarea prin faptul său personal a acestei obligații. Moștenitorii preiau și obligația de notificare a autorului lor în legătură cu această împrejurare, urmând ca deponentul notificat care nu are încredere în calitățile moștenitorilor să poată solicita oricând restituirea bunului de către aceștia.

Dacă moștenitorul depozitarului a vândut cu bună-credință bunul depozitat, crezând că a aparținut autorului sau, el va trebui să îi înapoieze deponentului numai prețul primit ori, dacă nu l-a încasat, să îi cedeze acțiunea pe care o are împotriva cumpărătorului. Regulile îl protejează pe moștenitorul care era îndreptățit ca, pornind de la detenția bunului de către autorul său, să creadă că acesta era proprietarul acelui bun, astfel încât moștenitorul să fi fost îndreptățit să îl înstrăineze. Pentru identitate de rațiune textul se va aplica în mod corespunzător oricărei înstrăinări cu titlu oneros consimțite de moștenitorul de bună-credință, el fiind dator să transmită deponentului bunul sau valoarea prestației pe care a primit-o în schimbul bunului depozitat.

În schimb, în cazul înstrăinărilor cu titlu gratuit, nu există o asemenea contraprestație, deci menținerea efectelor înstrăinării ar crea

[1] A se vedea 2119 alin. (1) C. civ.
[2] A se vedea art. 2119 alin. (2) C. civ.

un prejudiciu nejustificat deponentului. În plus, în acest caz, potrivit art. 937 C. civ., terțul subdobânditor nu ar putea dobândi proprietatea bunului în urma contractului încheiat cu moștenitorul. Prin urmare, în acest caz, deponentul este îndreptățit la restituirea bunului în natură, iar dacă deponentul nu o obține de la terț, pe calea unei acțiuni în revendicare, sau de la moștenitor, pe calea acțiunii contractuale, îl poate obliga pe acesta din urmă să plătească o sumă echivalentă cu valoarea bunului de la data cererii de restituire.

c) Obiectul restituirii. Trebuie restituit bunul care a fost dat în depozit, în individualitatea lui. De regulă, acesta va fi singurul obiect al restituirii. Depozitarul nu are dreptul să folosească bunul și de aceea el nu are dreptul nici la fructele bunului, întrucât culegerea lor este un accesoriu al folosinței. Uneori însă, buna conservare a bunului, care face obiectul obligației de păstrare a depozitarului, presupune și culegerea fructelor de către depozitar. În asemenea situații, depozitarul este obligat sa culeagă fructele bunului. Dacă el a cules fructele, fie în executarea acelei obligații, fie chiar fără a fi obligat și fără a fi îndreptățit, el este dator să conserve aceste fructe și să le predea deponentului, proprietarului ori persoanei îndreptățite să folosească bunul, potrivit regulilor înainte amintite[1].

d) Starea bunului restituit. Bunul se restituie în starea în care se afla la data restituirii, iar dacă această stare s-a deteriorat prin fapta depozitarului, nu obligația de restituire va fi considerată neexecutată, ci obligația de păstrare[2].

e) Locul restituirii. Restituirea se face la locul unde bunul trebuia păstrat. Regula se aplică și atunci când împrejurări neprevăzute l-au silit pe depozitar să schimbe acest loc, situație în care această schimbare nu reprezintă o încălcare a obligațiilor beneficiarului. În cazul în care contractul nu prevede un loc al păstrării bunului, atunci potrivit art. 1494 alin. (1) lit. b) C. civ., obligația de restituire se execută la locul în care bunul se afla la data încheierii contractului, adică în locul în care bunul a fost remis la formarea contractului de depozit. De câte ori locul bunului a fost schimbat de depozitar, deși această schimbare nu îi era îngăduită, deponentul are dreptul să ceară

[1] A se vedea art. 2118 alin. (1) C. civ.

[2] A se vedea art. 2116 alin. (2) C. civ.

aducerea bunului la locul în care restituirea ar trebui făcută sau suportarea de către depozitar a cheltuielilor suplimentare ce decurg pentru deponent din schimbarea locului restituirii[1].

f) Cheltuielile restituirii. Bunul se restituie pe cheltuiala deponentului, prin derogare de la regula de drept comun, potrivit căreia debitorul suportă cheltuielile plății. Derogarea se explică deoarece cheltuielile restituirii au caracter accesoriu cheltuielilor de păstrare, întrucât restituirea este corolarul păstrării bunului și mecanismul tehnic prin care deponentul, în beneficiul căruia s-a executat obligația de păstrare, culege beneficiul acestei executări. Or, după cum se va vedea, cheltuielile păstrării sunt în sarcina deponentului, pentru motivele pe care le voi expune în paragraful următor.

g) Scadența restituirii. Potrivit art. 2115 C. civ., deponentul poate cere oricând restituirea, chiar înaintea termenului stabilit prin contract. În caz de restituire anticipată la cererea deponentului, el poate fi obligat de către depozitar să îl despăgubească pentru toate cheltuielile avansate de acesta din urmă în considerarea termenului convenit inițial.

Dimpotrivă, depozitarul poate decide restituirea bunului înainte de termenul convenit numai dacă există motive grave pentru aceasta. Aceste motive trebuie să fi fost imprevizibile la data încheierii contractului, iar condiția ca ele să fie grave, chiar dacă nu are intensitatea cazului fortuit sau forței majore, presupune totuși ca depozitarul să se expună la un prejudiciu semnificativ în raport cu importanța pentru părți a contractului de depozit în cazul în care nu ar proceda la restituire. Dacă nu s-a convenit un termen pentru restituire, depozitarul poate să îl oblige pe deponent să accepte restituirea în orice moment. Totuși, dacă o asemenea solicitare este intempestivă sau inoportună prejudiciindu-l pe deponent, cel din urmă are dreptul la despăgubiri din partea depozitarului.

h) Căi procedurale de a obține restituirea. Pe temeiul contractului de depozit deponentul poate cere restituirea bunului printr-o acțiune personală îndreptată împotriva depozitarului și care are ca temei obligația asumată de acesta prin contractul de depozit. De asemenea, acțiunea personală în restituire poate fi introdusă și împotriva subdepozitarului pe temeiul raportului juridic direct în care acesta este

[1] A se vedea art. 2116 alin. (1) C. civ.

debitor al deponentului potrivit dispozițiilor exprese ale art. 2113 alin. (3) C. civ. În cazul în care bunul a pierit din culpa debitorului restituirii ori dintr-un caz fortuit aflat în sarcina acestuia, deponentul poate cere executarea prin echivalent a obligației, solicitând plata unei sume de bani echivalentă cu valoarea bunului la data cererii de restituire[1]. Când plata echivalentului se dispune prin hotărâre judecătorească, ar trebui avut în vedere întregul prejudiciu direct și previzibil suferit de deponent și devenit cert ca urmare a neexecutării în natură a obligației contractuale până la data pronunțării hotărârii. Dacă bunul se restituie deteriorat prin fapta debitorului ori din cauza unui caz fortuit al cărui risc este suportat de acesta, deponentul poate pretinde despăgubiri apte să compenseze valoarea pierdută de bun prin deteriorare. Dreptul la acțiunea în restituire se prescrie în termen de 3 ani, care curg, fie de la data termenului convenit, fie de la data cererii de restituire făcută anterior expirării termenului convenit, fie de la data încheierii contractului, atunci când nu s-a convenit niciun termen.

Independent de această acțiune, dacă deponentul este titularul dreptului de proprietate sau unui alt drept real asupra bunului, acesta poate introduce acțiunea prin care se ocrotește acest drept real, împotriva oricărui deținător al bunului, cu excepția celui care a intrat în posesia lui cu bună-credință și pe temeiul unui act cu titlu oneros încheiat cu depozitarul ori cu succesorii acestuia. Acțiunea în revendicare este imprescriptibilă extinctiv; celelalte acțiuni reale se prescriu de regulă într-un termen de 10 ani.

106. OBLIGAȚIILE DEPONENTULUI

a) Obligația de a ridica bunul este în principiu scadentă la expirarea termenului convenit prin contractul de depozit. Numai prin excepție, deponentul poate fi obligat de depozitar să ridice bunul anterior acestui termen dacă pentru o asemenea cerere din partea depozitarului există motive grave și, după cum s-a văzut, imprevizibile la data încheierii contractului.

Când nu s-a prevăzut un termen, depozitarul poate cere ridicarea bunului de către deponent oricând după data încheierii contractului,

[1] A se vedea art. 2116 alin. (3) C. civ.

însă dacă această cerere este intempestivă depozitarul este obligat să-l despăgubească pe deponent pentru prejudiciul astfel cauzat.

b) Obligația de a suporta cheltuielile conservării. Potrivit art. 2122 alin. (1) C. civ., deponentul este obligat să ramburseze depozitarului cheltuielile pe care acesta le-a făcut pentru păstrarea bunului. Formularea textului denotă că în executarea obligației de păstrare depozitarul este obligat să avanseze cheltuielile necesare pentru păstrarea bunului, dar el are dreptul la rambursarea lor de către deponent. Textul derogă astfel de la regula potrivit căreia cheltuielile plății sunt suportate de debitor[1], legiuitorul preferând să prezume că părțile contractului nu au avut în vedere decât efectuarea de către depozitar a operațiunilor necesare păstrării, iar nu și suportarea cheltuielilor necesare acesteia. Atunci când depozitul este cu titlu gratuit această prezumție permite păstrarea caracterului de act dezinteresat și împiedică transformarea contractului în liberalitate. De asemenea, atunci când depozitul este cu titlu oneros prezumția are ca efect calculul remunerației în funcție de valoarea prestațiilor necesare conservării fără a include, în lipsă de stipulație contrară, cheltuielile necesare în vederea efectuării și eficienței acestor prestații.

c) Obligația de a-l despăgubi pe depozitar pentru prejudiciile cauzate de bunul aflat în depozit pe care acesta nu le putea prevedea la data încheierii contractului. Alin. (2) al aceluiași art. 2122 C. civ. prevede că deponentul trebuie să îl despăgubească pe depozitar pentru toate pierderile suferite ca urmare a depozitării bunului, cu excepția cazului în care a primit bunul cunoscând sau trebuind să cunoască natura sa periculoasă. Textul nu include în obligația de reparație a deponentului beneficiile nerealizate de depozitar ca urmare a executării contractului considerând că la încheierea contractului de depozit acesta și-a asumat nerealizarea unor beneficii alternative rezultând din utilizarea spațiului de depozitare a personalului angajat etc. în vederea unor alte activități. În schimb, pierderile suferite de depozitar din cauza depozitării sunt în sarcina deponentului, cu excepția cazului în care și riscul producerii lor trebuie prezumat ca asumat de depozitar în virtutea naturii periculoase a bunului pe care acesta a cunoscut-o sau cel puțin ar fi trebuit să o cunoască la data încheierii contractului.

---

[1] Art. 1498 C. civ.

Pentru garantarea creanțelor sale privind rambursarea cheltuielilor de păstrare și plata despăgubirilor, depozitarul beneficiază de un drept de retenție asupra bunului dat în depozit. Este adevărat că, spre deosebire de mandat, textele din materia depozitului nu prevăd în mod expres acest drept. Totuși, ele nici nu îl exclud, ca în materia contractului de comodat. În consecință, consider că depozitarul va putea invoca dreptul de retenție în temeiul dreptului comun[1].

d) Obligația de a plăti remunerația. Atunci când contractul de depozit este cu titlu oneros, depozitarul are și obligația de a plăti remunerația. Această obligație este scadentă la data restituirii. Prin urmare, depozitarul nu are un drept de retenție asupra bunului pentru garantarea plății remunerației pentru că, în principiu, el datorează restituirea înainte de această plată. În cazul în care remunerația a fost stabilită în raport cu durata păstrării (situația regula), iar restituirea se solicită înainte de expirarea termenului convenit, atunci depozitarul are dreptul doar la partea din remunerație corespunzătoare activității de păstrare efectiv prestate[2].

[1] Art. 2485 alin. (1) C. civ.
[2] A se vedea art. 2123 C. civ.

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

CAPITOLUL AL IX-LEA
CONTRACTUL DE TRANZACŢIE

107. NOŢIUNE

Tranzacţia este contractul prin care părţile previn sau sting un litigiu, inclusiv în faza executării silite, prin concesii sau renunţări reciproce la drepturi ori prin transferul unor drepturi de la una la cealaltă[1].

Din această definiţie legală rezultă că este de esenţa contractului de tranzacţie intenţia părţilor ca prin intermediul acestui contract să se stingă/preîntâmpine un litigiu iminent sau să stingă un litigiu deja început. Litigiul poartă asupra existenţei ori întinderii unui drept[2]. Este important ca din perspectiva fiecăreia dintre părţi dreptul să fie perceput ca fiind obiectul unei dispute cu cealaltă parte, astfel încât tranzacţia să poată fi încheiată cu intenţia de a pune capăt acestei dispute. Mijloacele prin care caracterul litigios al dreptului poate fi înlăturat sunt diverse şi includ:

– recunoaşterea de către o parte a dreptului pretins de cealaltă parte;

– renunţarea de către o parte la dreptul al cărei titular se pretinde;

– retragerea unei acţiuni în justiţie sau a unei căi de atac;

– asumarea obligaţiei de a încheia în viitor un act având ca oricare dintre efectele înainte menţionate;

– transferul unui drept sau asumarea unei obligaţii în schimbul oricăruia dintre efectele anterior menţionate.

Toate aceste efecte juridice sunt mijloace prin care părţile preîntâmpină ori sting litigiul lor cu privire la existenţa ori întinderea unui drept. Pe când primele patru tipuri de efecte se pot referi tocmai la

---

[1] Art. 2.267 alin. (1) C. civ.

[2] În acest context, noţiunea de litigiu este sinonimă cu aceea de proces în sensul art. 1653 C. civ. (a se vedea supra, nr. 10), cu observaţia că tranzacţia se poate încheia şi înainte de începerea procesului, în scopul preîntâmpinării sale.

acest drept, cea de-a cincea categorie menționată se raportează la art. 2.267 alin. (2) C. civ., potrivit căruia prin tranzacție se pot naște, modifica sau stinge raporturi juridice diferite de cele ce fac obiectul litigiului dintre părți.

De esența contractului de tranzacție este caracterul reciproc al efectelor sale. Partea din contract care consimte la limitarea ori înlăturarea dreptului său o face numai în considerarea avantajelor pe care i le procură efectele juridice consimțite de cealaltă parte, după cum partea al cărei drept este consolidat în urma recunoașterilor și concesiilor făcute de cealaltă parte trebuie să își asume în schimb sacrificii patrimoniale în folosul acesteia din urmă. În lipsa reciprocității, manifestarea de voință prin care se stinge ori se preîntâmpină un litigiu nu poate fi calificată ca tranzacție, ci ca achiesare (recunoașterea unei pretenții adverse) sau desistare (renunțare la o pretenție proprie), ratificare sau confirmare.

108. CARACTERE JURIDICE

Tranzacția este un contract sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ și consensual. Întrucât reciprocitatea efectelor tranzacției este definitorie pentru acest contract, tranzacția este un contract esențialmente *sinalagmatic.*

De asemenea, deoarece fiecare dintre părți urmărește să obțină un avantaj la încheierea contractului (cel puțin evitarea procesului ori a continuării sale și implicit a suportării cheltuielilor de judecată aferente), tranzacția este un contract cu *titlu oneros.*

Deoarece părțile cunosc întinderea efectelor la care consimt, efecte care de regulă nu depind de un eveniment viitor și nesigur, contractul are caracter *comutativ.* Elementul aleatoriu care decurge din caracterul litigios al dreptului și rezidă în incertitudinea cu privire la soluția judiciară ce va fi pronunțată asupra lui preexistă tranzacției și este înlăturat prin aceasta. În consecință, contractul nu poate fi calificat de regulă ca fiind aleatoriu.

Tranzacția este un contract *consensual.* Potrivit art. 2.272 noul Cod civil, pentru a putea fi dovedită, tranzacția trebuie să fie încheiată în scris. Forma scrisă este necesară indiferent de valoarea contractului. Înscrisul este cerut *ad probationem* „pentru a nu se da loc cu prilejul

probei tranzacției la un proces mai greu decât cel pe care părțile au căutat să-l evite"[1].

Prin excepție, contractul de tranzacție este un contract solemn dacă în schimbul renunțării ori recunoașterii făcute de o parte, cealaltă parte înstrăinează un imobil. Cum pentru o asemenea înstrăinare legea prevede forma autentică *ad validitatem*[2], contractul de tranzacție va trebui să fie încheiat în această formă sub sancțiunea nulității absolute.

Tranzacția se poate încheia fie în afara ședințelor de judecată (tranzacție extrajudiciară), fie prin acordul părților la un proces încheiat în fața judecătorului sesizat cu acel proces (tranzacție judiciară). Dacă tranzacția este judiciară, învoiala părților realizată în cursul judecății va fi prezentată în scris, iar instanța oprește procesul și pronunță o hotărâre prin care ia act de această înțelegere, numită hotărâre de expedient. Dispozitivul hotărârii de expedient consemnează integral înțelegerea părților, iar dacă din această înțelegere rezultă obligații, hotărârea de expedient va fi executorie pentru acele obligații. De asemenea, de vreme ce a fost realizată în fața unei puteri publice aflată în exercitarea competențelor sale, tranzacția judiciară se încheie în formă autentică: chiar și atunci când legea cere o asemenea formă *ad validitatem*, acordul părților la tranzacție nu trebuie prezentat judecătorului în formă notarizată, iar faptul că judecătorul ia act de acest acord prin hotărârea de expedient este suficient pentru îndeplinirea cerinței de formă impuse de lege.

109. CONDIȚII DE VALIDITATE

Indiferent că este judiciară sau extrajudiciară, tranzacția poate fi afectată de aceleași cauze de nulitate ca orice alt contract[3]. *A contrario*, ea este supusă condițiilor de validitate aplicabile contractelor în general, cu precizările ce vor fi făcute în cele ce urmează.

Efectele extinctive ale tranzacției[4] justifică includerea sa în categoria actelor *de dispoziție* astfel încât părțile contractante trebuie să

---

[1] R. Sanilevici, *Drept civil. Contracte*, Universitatea Al. I. Cuza, Iași, 1982, p. 305; M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 686-687.

[2] A se vedea art. 1.244 C. civ.

[3] Art. 2273 alin. (1) C. civ.

[4] A se vedea *infra*, nr. 111.

aibă *capacitatea* necesară pentru a încheia asemenea acte în legătură cu drepturile care formează obiectul tranzacţiei[1]. Dacă tranzacţia se încheie prin mandatar, acesta trebuie să fie împuternicit în mod expres[2] pentru încheierea tranzacţiei, deci mandatul său trebuie să fie special.[3].

În legătură cu *consimţământul* la tranzacţie, art. 2273 alin. (2) C. civ. prevede că tranzacţia nu poate fi anulată pentru eroare de drept referitoare la chestiunile ce constituie obiectul neînţelegerii părţilor şi nici pentru leziune[4]. Pentru că se asimilează leziunii nu constituie eroare asupra obiectului, eroarea asupra cuantumului prejudiciilor suferite[5]. Totuşi, dacă eroarea cade asupra naturii prejudiciului ori asupra consecinţelor agravate sau noi ale faptei ilicite, ea poate conduce la anularea contractului căci victima nu încheie tranzacţia decât asupra consecinţelor previzibile în acel moment[6]. De asemenea, tranzacţia asupra unui proces este anulabilă la cererea părţii care nu a cunoscut că la data încheierii contractului procesul fusese soluţionat printr-o hotărâre judecătorească intrată în puterea lucrului judecat dacă părţile nu au avut în vedere tranzacţionarea asupra executării silite a acelei hotărâri[7].

Tranzacţia nu poate avea ca *obiect* capacitatea sau starea civilă a persoanelor şi nici drepturi de care părţile nu pot dispune potrivit legii. Tranzacţiile având ca obiect renunţarea la drepturile recunoscute prin norme de ordine publică de protecţie sunt de asemenea lovite de nulitate pentru obiect ilicit[8].

Potrivit art. 2274 C. civ., este nulă tranzacţia încheiată pentru executarea unui act juridic lovit de nulitate absolută, în afară de cazul în care părţile au tranzacţionat expres asupra nulităţii. Dacă tranzacţia s-a încheiat pentru executarea unui act anulabil, anularea tranzacţiei

---

[1] Art. 2.271 C. civ.

[2] Art. 2.016 alin. (2) C. civ.

[3] A se vedea *supra*, nr. 77

[4] În acelaşi sens, cu privire la leziune, a se vedea art. 1224 C. civ.

[5] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 1985/1975, *cit. supra.*

[6] A se vedea F. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, p. 168.

[7] A se vedea 2277 C. civ.

[8] A se vedea, spre exemplu, art. 38 din Codul muncii, potrivit căruia orice tranzacţie prin care se urmăreşte renunţarea la drepturile recunoscute de lege salariaţilor sau limitarea acestor drepturi este lovită de nulitate.

poate fi cerută pe temeiul erorii ca viciu de consimțământ doar de partea care la data încheierii tranzacției nu cunoștea cauza de anulabilitate.

Art. 2.275 C. civ. prevede că este, de asemenea, nulă tranzacția încheiată pe baza unor înscrisuri dovedite ulterior ca fiind false. De vreme ce textul prevede sancțiunea nulității, iar nu a anulabilității, el prezumă obiectul ilicit al unei tranzacții încheiate pe temeiul unor înscrisuri confecționate prin intermediul infracțiunii de fals, în oricare din formele sale, iar nulitatea se aplică și în cazul în care partea împotriva căreia au fost valorificate înscrisurile false cunoștea acest aspect la data încheierii contractului.

În schimb, potrivit art. 2268 C. civ, se poate tranzacționa asupra acțiunii civile derivând din săvârșirea unei infracțiuni. O asemenea tranzacție pune capăt numai acțiunii civile alăturate procesului penal și împiedică formularea pe cale separată a unei noi acțiuni în despăgubiri. Tranzacția asupra acțiunii civile alăturate acțiunii penale nu se confundă cu împăcarea părților care are ca efect atât înlăturarea acțiunii penale, cât și stingerea acțiunii civile alăturate acțiunii penale, însă nu împiedică formularea pe cale separată a unei acțiuni în despăgubiri. Cele două acte juridice pot fi totuși încheiate concomitent și atunci efectele lor juridice se vor produce cumulativ.

Ca orice alt contract, contractul de tranzacție trebuie să fie animat de o *cauză* licită. Astfel, prin încheierea tranzacției nu trebuie să se urmărească eludarea dispozițiilor imperative ale legii sau fraudarea terților (de exemplu, a creditorilor).

Dacă tranzacția intervine în cursul procesului și instanța constată că ea nu îndeplinește una dintre condițiile de validitate menționate, ea este obligată să respingă cererea de a da o hotărâre de expedient și să continue judecata[1].

Chiar și dacă instanța a luat act de tranzacție, anularea sau constarea nulității sale este încă posibilă. Potrivit art. 2.278 noul Cod civil, tranzacția care, punând capăt unui proces început, este constatată printr-o hotărâre judecătorească poate fi desființată prin acțiune în nulitate. Fiind încorporată într-o hotărâre judecătorească, tranzacția îi păstrează natura juridică a unui contract, astfel încât îi vor fi aplicate

[1] Vezi Plenul TS, dec. de îndrumare nr. 12/1958, în CD, 1958, p. 29-30.

cumulativ atât dispozițiile de drept material din Codul civil privind contractele, cât și dispozițiile de drept procesual din Codul de procedură civilă referitoare la hotărârile judecătorești. Hotărârea judecătorească prin care s-a desființat tranzacția lipsește de orice efecte hotărârea prin care tranzacția fusese constatată.

Potrivit art. 2269 C. civ., tranzacția este indivizibilă în ceea ce privește obiectul său, iar în lipsa unei stipulații contrare, ea nu poate fi desființată în parte. Așadar, în principiu, tranzacția are un *caracter indivizibil*, astfel încât legiuitorul prezumă că dacă părțile nu au stipulat expres contrariul, fiecare din clauzele contractului este determinantă pentru consimțământul lor la întregul contract, astfel încât nulitatea ei duce la nulitatea întregului contract. În opinia mea, această regulă nu se va aplica clauzelor considerate nescrise întrucât caracterul parțial al nulității acestora este de ordine publică, ceea ce prevalează asupra regulii supletive a indivizibilității tranzacției.

110. EFECTELE CONTRACTULUI

În opinia mea, regulile care guvernează efectele contractului de tranzacție sunt următoarele:

a) Toate tranzacțiile produc efecte extinctive. Caracterul extinctiv rezidă cel puțin în înlăturarea caracterului litigios al dreptului, înlăturare care este de esența oricărei tranzacții. Uneori aceasta se realizează prin renunțarea la judecată, la pretenții, la dreptul la acțiune ori chiar la dreptul pretins.

Întrucât renunțarea la un drept nu se prezumă[1], renunțările la drepturi sunt de strictă interpretare. Cum efectele extinctive ale tranzacției conduc la asemenea renunțări, art. 2270 C. civ. precizează că tranzacția se mărginește numai la obiectul ei; renunțarea făcută la toate drepturile, acțiunile și pretențiile nu se întind decât asupra cauzei cu privire la care s-a făcut tranzacția. Tranzacția nu privește decât cauza cu privire la care a fost încheiată, fie că părțile și-au manifestat intenția prin expresii generale sau speciale, fie că intenția lor rezultă în mod necesar din ceea ce s-a prevăzut în cuprinsul tranzacției.

[1] Art. 13 C. civ.

Ca o consecință a efectului extinctiv al tranzacției, acțiunea introdusă de una dintre părți prin care se tinde la valorificarea unui drept la care s-a renunțat ori la contestarea unui drept care a fost recunoscut va fi respinsă *de plano* ca urmare a invocării excepției peremptorii (dirimante) rezultând din tranzacție.

b) De regulă, efectele tranzacției sunt declarative[1]. În consecință, de natura contractului de tranzacție nu este să constituie drepturi noi ori să le transfere pe cele preexistente de la o parte către cealaltă, ci să consolideze drepturile preexistente în patrimoniul titularilor lor prin înlăturarea caracterului litigios al acestor drepturi.

Din efectul declarativ al tranzacției rezultă că:

– tranzacția produce de regulă efecte retroactive, până în momentul nașterii drepturilor ce se consolidează;

– partea ale cărei drepturi au fost recunoscute prin tranzacție nu este succesorul în drepturi al celeilalte părți. Prin urmare, cea din urmă nu are față de cea dintâi obligația de garanție aferentă acestui drept;

– dacă are ca obiect drepturi imobiliare, tranzacția nu este supusă de regulă nici formei autentice *ad validitatem* și nici înscrierii în cartea funciară, întrucât numai actele constitutive sau translative de drepturi imobiliare sunt supuse unui asemenea regim.

c) Prin excepție, tranzacția poate produce efecte constitutive sau translative de drepturi. Adesea, în schimbul renunțărilor sau recunoașterilor consimțite de o parte, cealaltă parte se obligă la anumite prestații, transferă sau constituie anumite drepturi. Aceste efecte imprimă tranzacției din care se nasc următoarele trăsături de regim juridic:

– efectele în cauză se produc pentru viitor;

– dobânditorul este succesorul în drepturi al celeilalte părți la tranzacție, care are față de el obligația de garanție aferentă dreptului transmis sau constituit;

– dacă drepturile constituite sau transmise au ca obiect drepturi imobiliare, tranzacția este supusă formei autentice *ad validitatem*, iar constituirea respectiv transmiterea acelor drepturi este supusă înscrierii în cartea funciară;

---

[1] A se vedea D. Văduva, *Definiția și efectul declarativ ale contractului de tranzacție*, în Dreptul nr. 3/2002, p. 18-37.

– în caz de neexecutare a obligațiilor decurgând din tranzacție se va putea angaja răspunderea contractuală a debitorului, putându-se cere și rezoluțiunea sau rezilierea contractului de tranzacție, hotărârea de desființarea având, dacă este cazul, asupra hotărârii prin care s-a constatat tranzacția același efect ca și hotărârea de anulare sau constatare a nulității. Dacă tranzacția este judiciară, rezoluțiunea sau rezilierea au caracter judiciar întrucât art. 2278 deschide posibilitatea desființării unei asemenea tranzacții numai prin „acțiune în rezoluțiune ori reziliere", iar nu și prin declarația unilaterală a creditorului obligației neexecutate.

d) Toate efectele tranzacției sunt relative. Potrivit principiului relativității efectelor contractului, care, în cazul tranzacției judiciare se suprapune cu principiul relativității efectelor hotărârii judecătorești, tranzacția nu produce efecte față de terți întrucât pentru aceștia ea este un *res inter alios acta.* După cum s-a decis în practica judiciară anterioară noului Cod civil, tranzacția dintre inculpat și partea civilă nu este opozabilă părții responsabile civilmente care nu a consimțit la ea, motiv pentru care instanța trebuie să continue judecata, să administreze probe în vederea stabilirii cuantumului real al pagubelor și să oblige partea responsabilă civilmente, în solidar cu inculpatul, la plata despăgubirilor astfel stabilite[1]. În caz de culpă comună, comitentul poate fi obligat, solidar cu prepusul, la plata despăgubirilor, numai în raport de culpa prepusului său, chiar dacă acesta s-a obligat să suporte integral paguba prin tranzacția încheiată cu victima[2].

Caracterul retroactiv al efectelor tranzacției nu poate fi opus terților care, înainte de tranzacție, au dobândit drepturi asupra bunului litigios.

În fine, potrivit art. 2278 alin. (1) teza a II-a C. civ., tranzacția poate fi atacată cu acțiune revocatorie sau cu acțiunea în declararea simulației, în același condiții cu orice alt act juridic.

---

[1] T.S., s. pen, dec. nr. 772/1976, în CD, 1976, p. 410.

[2] T.S., s. pen., dec. nr. 1266/1983, în CD, 1983, p. 268.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Cuprins

LISTA DE ABREVIERI 5

CAPITOLUL I. CONTRACTELE SPECIALE ÎN SISTEMUL DREPTULUI 7
§ 1. Contractele speciale în dreptul civil 7
2. Raportul dintre contractele speciale şi teoria generală a obligaţiilor 8
3. Stabilirea regimului juridic aplicabil unui contract dat 13
4. Contracte speciale civile şi contracte speciale comerciale 19
5. Plan 21

CAPITOLUL II. CONTRACTUL DE VÂNZARE 23
Secţiunea I. Noţiune şi caractere juridice 23
6. Noţiune 23
7. Caractere juridice 25
Secţiunea a II-a. Condiţii de validitate 28
1. Capacitatea de a contracta 28
8. Reguli generale 28
9. Incapacitatea cetăţenilor străini şi apatrizilor de a dobândi terenuri în România 29
10. Incapacitatea de a cumpăra drepturi litigioase a persoanelor care participă la înfăptuirea justiţiei 32
11. Incapacitatea de a cumpăra a mandatarilor şi administratorilor 45
12. Incapacitatea de a vinde a mandatarilor şi administratorilor 48
2. Consimţământul 50
13. Aspecte specifice 50
14. Promisiunea unilaterală de vânzare 51
15. Promisiunea unilaterală de cumpărare 56
16. Pactul de opţiune privind un contract de vânzare 57

BCU CLUJ / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

17. Pactul de opțiune atipic privind contractul de vânzare....60
18. Promisiunea sinalagmatică de vânzare....61
19. Dreptul de preempțiune....63
3. Obiectul contractului și al obligațiilor....76
20. Obiectul contractului....76
21. Bunul vândut....78
22. Prețul....90
Secțiunea a III-a. Efectele contractului....97
23. Interpretarea clauzelor contractuale....97
Subsecțiunea I. Obligațiile vânzătorului....98
24. Obligația de a transfera dreptul vândut....98
25. Obligația de a preda lucrul vândut....108
26. Obligația de garanție contra evicțiunii....122
27. Obligația de garanție contra viciilor ascunse ale lucrului vândut....139
28. Obligația de a garanta buna funcționare a lucrului vândut....147
29. Garanția păstrării anumitor calități....149
Subsecțiunea a II-a. Obligațiile cumpărătorului....150
30. Obligația de a plăti cheltuielile vânzării....150
31. Obligația de a plăti prețul....151
32. Aspecte comune privind regimul juridic al sancțiunii aplicabile obligației de preluare a lucrului vândut și obligației de a plăti prețul în vânzarea mobiliară....159

CAPITOLUL AL III-LEA. CONTRACTUL DE SCHIMB....163
33. Aplicarea regulilor de la vânzare....163

CAPITOLUL AL IV-LEA. CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE....165
Secțiunea I. Noțiune, caractere juridice și condiții de validitate....165
34. Noțiune....165
35. Caractere juridice....166
36. Condiții de valabilitate....168

37. Cerința ca locatorul să poată folosi lucrul, inclusiv prin altul 170
Secțiunea a II-a. Efectele contractului 173
38. Contract bilateral 173
1. Obligațiile locatorului 173
39. Obligația caracteristică: de a asigura locatarului folosința lucrului dat în locațiune 173
40. Obligația de a preda bunul 174
41. Obligația de a menține bunul în stare de folosință 176
42. Obligația de a garanta contra viciilor 177
43. Obligația de a garanta contra evicțiunii 179
2. Obligațiile locatarului 181
44. Obligația de a lua în primire bunul 181
45. Obligația de a plăti chiria 182
46. Obligația de prudență și diligență în folosirea bunului 183
47. Obligația de a restitui bunul la încetarea contractului de locațiune 187
Secțiunea a III-a 189
Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune 189
48. Delimitare și relație 189
49. Cesiunea locațiunii 190
50. Sublocațiunea 191
Secțiunea a IV-a. Încetarea contractului 192
51. Tablou general 192
52. Decesul părților 192
53. Denunțarea unilaterală 193
54. Expirarea termenului locațiunii 194
55. Rezilierea 196
56. Imposibilitatea folosirii bunului 196
57. Desființarea titlului locatorului 197
58. Înstrăinarea de către locator a dreptului de a folosi bunul 198

CAPITOLUL AL V-LEA. CONTRACTUL DE ANTREPRIZĂ 201
Secțiunea I. Noțiune, caractere juridice și validitate 201

59. Noțiune 201
60. Delimitare 202
61. Caractere juridice 203
62. Condiții de validitate 206

Secțiunea a II-a. Efectele contractului 207
63. Obligația antreprenorului de a executa lucrarea sau de a presta serviciul 207
64. Obligația de a procura materialele 209
65. Obligația de informare 210
66. Riscul pieirii fortuite a lucrării înainte de recepție 212
67. Controlul beneficiarului asupra executării lucrării de către antreprenor 213
68. Recepția lucrării 213
69. Obligația de a plăti prețul 215
Secțiunea a III-a. Raportul dintre contractul de antrepriză și alte contracte încheiate în legătură cu obiectul său 218
70. Contractul de subantrepriză 218
71. Acțiunea directă a subcontractanților 219
Secțiunea a IV-a. Încetarea contractului 220
72. Decesul părților 220
73. Rezoluțiunea și rezilierea 221

CAPITOLUL VI. CONTRACTUL DE MANDAT 224
Secțiunea I. Noțiune și clasificare 224
74. Noțiune 224
75. Clasificare 225
Secțiunea a II-a. Mandatul cu reprezentare 227
1. Noțiune și formare 227
76. Rolul mandatarului în formarea voinței mandantului în actul pentru care se dă mandat 227
77. Condiții de validitate 229
2. Efectele contractului 234
78. Sistematizare 234
79. Obligațiile mandatarului 234
80. Obligațiile mandantului 241

81. Efectele contractului de mandat față de terțul co-contractant 242
3. Încetarea contractului de mandat cu reprezentare 247
82. Cadru general 247
83. Revocarea 248
84. Renunțarea la mandat 251
85. Moartea, incapacitatea sau falimentului mandantului ori mandatarului 251
86. Aspecte comune ale modurilor de încetare a mandatului 252
Secțiunea a III-a. Mandatul fără reprezentare 253
87. Regimul general 253

CAPITOLUL AL VII-LEA. CONTRACTUL DE ÎMPRUMUT 257
Secțiunea I. Noțiune și trăsături generale 257
88. Împrumutul și promisiunea de împrumut 257
Secțiunea a II-a. Împrumutul de folosință 258
89. Noțiune și caractere juridice 258
90. Condiții de validitate 259
91. Natura juridică a folosinței bunului de către comodatar 261
92. Obligațiile comodatarului 261
93. Obligațiile comodantului 265
Secțiunea a III-a. Împrumutul de consumație 266
94. Noțiune 266
95. Condiții de validitate 267
96. Obligația de restituire 267
97. Obligația de garanție contra viciilor ascunse 270
98. Împrumutul cu dobândă 271
99. Regimul juridic al dobânzii remuneratorii 273
100. Dobânda penalizatoare 275

CAPITOLUL AL VIII-LEA. CONTRACTUL DE DEPOZIT 278
Secțiunea I. Noțiune, caractere juridice și condiții de validitate 278
101. Noțiune 278

102. Caractere juridice 279
103. Condiții de validitate 281
Secțiunea a II-a. Efectele contractului de depozit 282
104. Obligația de păstrare 282
105. Obligația de restituire 285
106. Obligațiile deponentului 291

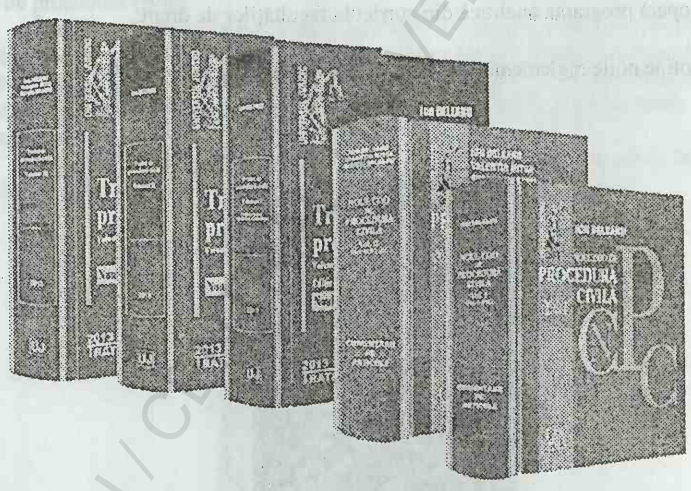
CAPITOLUL AL IX-LEA. CONTRACTUL DE TRANZACȚIE 294
107. Noțiune 294
108. Caractere juridice 295
109. Condiții de validitate 296
110. Efectele contractului 299

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Editura Universul Juridic

Ofertă pachet
Tratat de procedură civilă - Vol. I, Vol. II, Vol. III
şi
Noul Cod de procedură civilă - Vol. I şi Vol. II
Comentarii pe articole

Ion Deleanu, Valentin Mitea, Sergiu Deleanu



Ofertă specială! -25% reducere

Preţ: 880 lei 660 lei

Format: Academic cartonat, legat, semn de carte
Pagini: 5185 (aproximativ)

Comandă rapid şi comod: 021.312.22.21 | 0733.673.555 | comenzi@ujmag.ro | www.ujmag.ro

Editura Universul Juridic

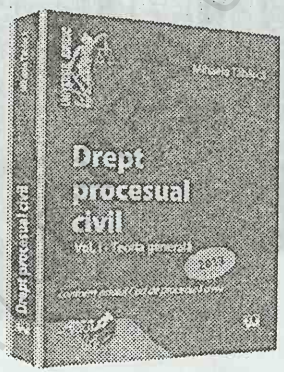
Drept procesual civil. Vol. I - Teoria generală
Conform noului Cod de procedură civilă

Mihaela Tăbârcă

- Cuprinde soluții jurisprudențiale de actualitate;

- Acoperă programa analitică din curricula facultăților de drept;

- Conține noile reglementări legislative interne și comunitare.



Oferta specială | -15% reducere | Preț 149 lei 126,65 lei | Format Academic Peste 670

Precomandă rapid și comod: 021.312.22.21 | 0733.673.555 | comenzi@ujmag.ro | www.ujmag.ro

Editura Universul Juridic

Practică avocațială. Cereri, apărări, căi de atac, concluzii scrise, consultații, reguli și proceduri interne

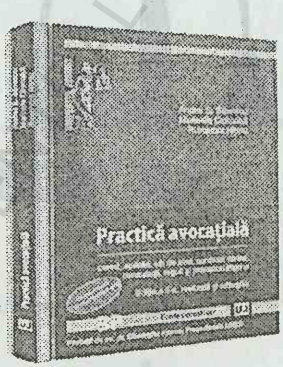
Ediția a II-a, revăzută și adăugită. Conform Noului Cod de procedură civilă

Andrei E. Săvescu, Marinela Cioroabă, Ruxandra Nițoiu

Noua ediție a lucrării „Practică avocațială" este îmbogățită cu acte noi: cereri de chemare în judecată, întâmpinări, note de apărare și căi de atac. În plus, toate actele au „haine" noi, adaptate modificărilor legislative apărute între prima ediție și cea de față, în special celor două acte normative esențiale: noul Cod civil și noul Cod de procedură civilă.

Întrucât o bună bucată de timp practicienii se vor confrunta cu probleme de drept legate de trecerea la aceste două noi legi importante, veți găsi în noua ediție a lucrării „Practică avocațială", alături de abordarea integrală a unor probleme de drept specifice noilor coduri, și soluții ale unor probleme particulare de drept tranzitoriu.

A fost avută în vedere, în redactarea documentelor, data maximă de referință de 15 februarie 2013.



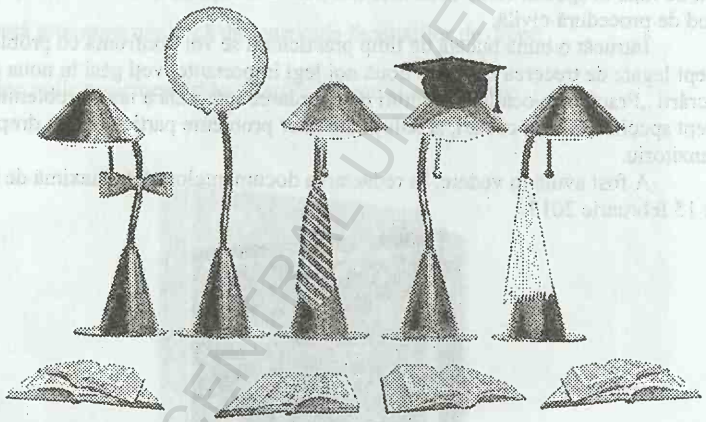
Cumpără acum! | Până la -20% | Preț de copertă 149 lei | Format: Academic, cartonat, legat, semn de carte, Pagini: 788

Comandă rapid și comod: 021.312.22.21 | 0733.673.555 | comenzi@ujmag.ro | www.ujmag.ro

Librăria ta de carte de specialitate
juridică, economică și business

Din 2008 suntem
alegerea lor...

TU?



Cursuri universitare • Tratate • Monografii • Coduri • Legislație • Jurisprudență • Reviste de specialitate

www.ujmag.ro

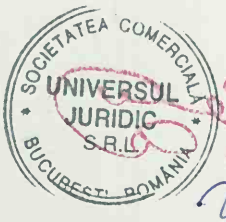
ujmag.ro

Bd. Iuliu Maniu nr. 7, clădirea Cotroceni Business Center corp C,
sector 6, București (lângă AFI MALL)

021.312.22.21 | 0733.673.555 | comenzi@ujmag.ro

BCU IAȘI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY



2013/524X

Răzvan Dincă este conferențiar universitar doctor, titular al cursului de drept civil – contracte speciale la Facultatea de drept a Universității din București. Autorul a fost membru al comisiilor tehnice de redactare a proiectului noului Cod civil și a proiectului legii de punere în aplicare a noului Cod civil, fiind implicat mai ales în redactarea textelor rezervate contractelor speciale.

Lucrarea de față reprezintă o abordare sintetică a materiei contractelor speciale, prezentând variantele tipice ale celor mai importante contracte civile: contractul de vânzare, contractul de schimb, contractul de locațiune, contractul de antrepriză, contractul de mandat, contractul de împrumut, contractul de depozit, contractul de tranzacție. Concepută sub forma unor note de curs, lucrarea se adresează în primul rând studenților. Dată fiind noutatea și importanța textelor legislative analizate precum și implicarea autorului în redactarea lor, cartea prezintă interes și pentru practicieni și mediul academic. Stilul concis și pragmatic este influențat și de calitatea de practician a autorului, confruntat ca avocat cu problemele practice ale aplicării noului Cod.

UNIVERSUL JURIDIC ®

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITARA

ujmag.ro
UNIVERSUL JURIDIC MAGAZIN
Ai tot DREPTUL să alegi!
www.ujmag.ro
ISBN 978-606-673-039-6